

GEMEINDE NUßLOCH

Bebauungsplan „Bortkelter“

Fassung vom 24.03.2021



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung über den Bebauungsplan „Bortkelter“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat am XXX auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Bortkelter“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bortkelter“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom XXX maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom XXXX
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom XXXX
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom XXXX

Beigefügt sind

D	Hinweise	in der Fassung vom XXXX
E	Begründung	in der Fassung vom XXXX

Weitere, gesonderte Anlagen

XXXXX		in der Fassung vom XXXX
-------	--	-------------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Borkelter“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

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

Nußloch

.....
Joachim Förster
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am XXX

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Teilbereich 1 gilt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Teilbereichen 2 und 2a gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (**WH / FH**) sowie die talseitig maximal zulässige Wandhöhe (**WHt**) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika.

Die talseitig maximal zulässige Wandhöhe WHt gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Sie ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem modellierten Gelände und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut auf der Talseite. Bei Flachdächern ist die talseitig maximal zulässige Wandhöhe WHt das Maß zwischen dem modellierten Gelände und der Oberkante Flachdachattika.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern und **mit Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Für Doppelhäuser ist bei den Wand- und Firsthöhen ein Höhenversatz der beiden Doppelhaushälften von max. 1,00 m zulässig. Im Übrigen sind die örtlichen Bauvorschriften für Doppelhäuser bzgl. Dachform und Dachneigung zu beachten.

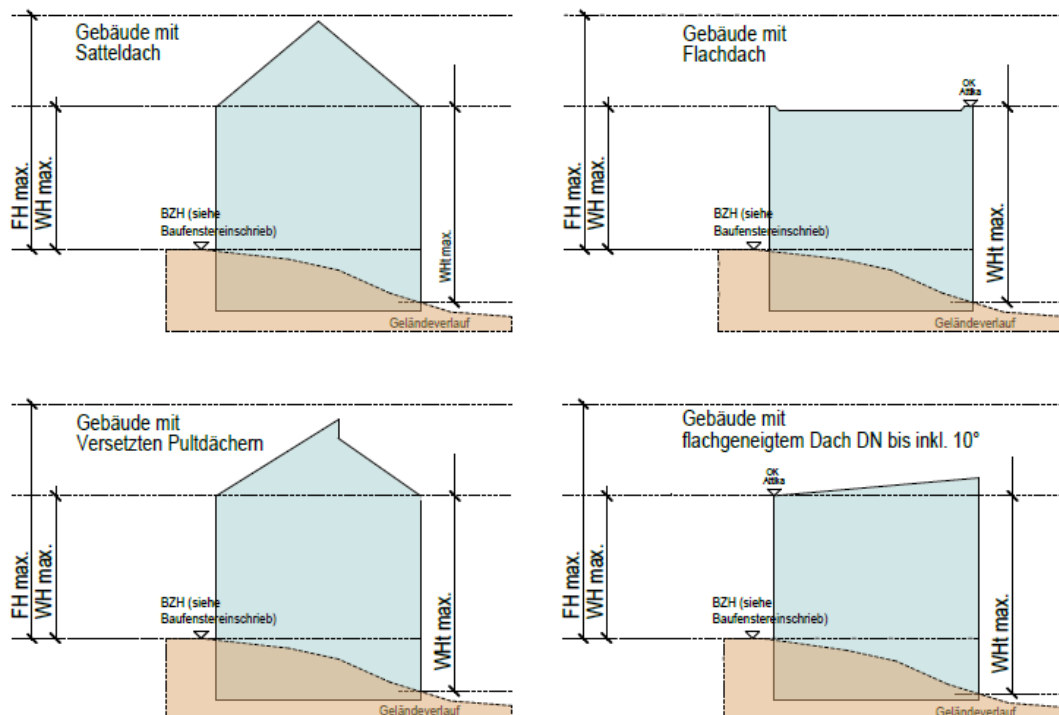


Abb.: 1. Beispielskizze Wand- und Firsthöhen

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

Es gilt die **offene** sowie die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise **a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Einzelhäuser sind bis 18 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 22,00 m zulässig. Die zulässigen Hausformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien gelten für oberirdische Gebäudeteile. Ein Zurückspringen um 1,50 m von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite ist zulässig.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

4 **Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen / Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit den Seitenwänden sowie der Rückwand ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen (auch Nebengebäude) im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude allerdings nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40 cbm. Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude statthaft. Ausnahmsweise können zwei Nebengebäude zugelassen werden, wenn die Maximalgröße (40 cbm) zusammen nicht überschritten wird. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Teilbereich 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

6.2 Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

6.3. Artenschutzfachliche Maßnahmen

Brutvögel:

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

CEF-Maßnahme- Nischenbrüter

Für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz entfallen nach dem aktuellen Stand der Planung zwei Niststandorte, bzw. werden entwertet (alte Kabeltrommel aus Holz im unbebauten Bereich und Nische in Abbruchkante). Aufgrund der ebenfalls dicht mit Nischenbrütern besiedelten Umgebung, sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 4 Nistkästen für Nischenbrüter auf Flurstück 4567/2 anzubringen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Fledermäuse:

Vermeidungsmaßnahmen

Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

7 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil markierten Gebäude (Flst.- Nr. 4567/9 (Sinsheimer Straße Nr.79), Flst.- Nr. 710 (Sinsheimer Straße Nr. 73), Flst.- Nr. 710/1 (Sinsheimer Straße 75), Flst.- Nr. 4569 (Borkelter Nr. 9), Flst.- Nr. 4567/35 (Borkelter 16) gilt gem. § 1 (10) BauNVO, dass folgende Vorhaben allgemein zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses im Rahmen der zulässigen GRZ bis maximal 10 % der bestehenden Grundfläche.

Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen, die Wand- und Firsthöhen sowie die Bauweise einzuhalten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Im Teilbereich 1 sind geneigte Dächer sowie Flachdächer (bis 10 ° Dachneigung) gemäß dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zulässig.

In den Teilbereichen 2 und 2a sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-45° gemäß dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zulässig.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach sowie versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz auf max. 1.50 m begrenzt.

Bei Doppelhaushälften ist dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

Flachdächer (bis einschl. 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten, gemessen entlang der Dachfläche.

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

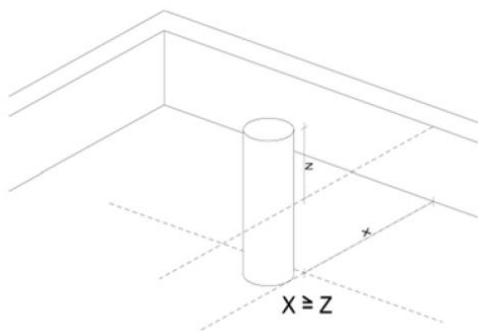


Abb.: 2. Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
Wohnungen mit drei und mehr Zimmern	2,0 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m und Hecken eine Höhe von 1,80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

7 Stützmauern

Stützmauern auf privaten Grundstücken dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. In Hangrichtung ist zwischen Stützmauern ein Versatz von mind. 1,0 m vorzusehen.

8 Niederschlagswasser, Zisternen

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Dimensionierung der Zisternen muss mindestens je 1 m³ Volumen je 50 m² Dachfläche betragen. Zisternen müssen einen Überlauf sowie eine Zwangsentleerung in die öffentliche Kanalisation haben. Zwei Drittel Speichervolumen muss sich nach dem Regen selbstständig entleeren.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

2 **Insektenfreundliche Gartengestaltung**

Es wird empfohlen, bei der Gartengestaltung darauf zu achten, möglichst viele nektarspendende, insektenfreundliche Pflanzen zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten Pflanzen sowie deren Verwendung bietet hier die Broschüre des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft „Bienenfreundliche Pflanzen. Das Pflanzlexikon für Balkon und Garten“. Abrufbar unter www.bmel.de. Des Weiteren wird empfohlen insbesondere Stauden über den Winter stehen zu lassen, damit Insekten in den Stängeln überwintern können. Totholz- und Laubhaufen bieten eine weitere Möglichkeit insektenfreundliche Strukturen im Garten anzulegen. Auf eine dauerhafte Gartenbeleuchtung bei Nacht sollte verzichtet werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis / Städtebauliches Konzept

In Nußloch sind der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin groß, sodass auch aus dem Gemeindeentwicklungskonzept die Empfehlung hervorging, sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung zu betreiben. Für das Nußlocher Baugebiet „Bortkelter“ gibt es zwar seit 1967 einen Bebauungsplan, der allerdings nie veröffentlicht wurde und somit nie in Kraft getreten ist. Demnach sind aktuelle Baugesuche nach §34 BauGB zu beurteilen, was den Bauherren zum einen mehr Freiheiten einräumt, als es die Intention des Bebauungsplans war, zum anderen aber auch die Frage unbeantwortet lässt, wie Nachverdichtung gebietsverträglich und maßvoll umgesetzt werden kann.



Abb.: 3. Städtebaulicher Entwurf Bortkelter

Der vorliegende städtebauliche Entwurf (siehe Abbildung 3) soll eine solche Nachverdichtung für das Gebiet aufzeigen und als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bortkelter“ dienen. Die bestehende Erschließungsstraße „Bortkelter“ bleibt dabei erhalten und dient weiterhin der Erschließung des Gebiets. Eine einheitliche städtebauliche Struktur im Gebiet wird durch versetzte, nach Südwesten gerichtete, Doppelhäuser erreicht. Entlang der Sinsheimer Straße richtet sich die Bebauung weiterhin nach dem Straßenverlauf.

Als planungsrechtliche Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bortkelter“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB erforderlich.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bortkelter“ Innenbereichs- und Außenbereichsflächen umfasst, wird Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a in Verbindung mit §13b BauGB aufgestellt. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachver-

dichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Auf der im Außenbereich liegenden Teilfläche darf nur die Wohnnutzung mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt werden, damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm. (ca. 9.320 qm)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet befindet umfasst eine Größe von rund 2,33 ha.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist am östlichen Ortsrand von Nußloch gelegen. Südlich des Plangebiets, entlang der Sinsheimer Straße, des Buchenwegs und des Rheinblicks befindet sich Bestandsbebauung. Westlich des Gebiets grenzt teilweise die Bebauung am Glückelsberg an, ansonsten ist das Plangebiet von Waldflächen umgeben. Das Plangebiet liegt am Hang und ist stark durch die topographischen Gegebenheiten im Gebiet geprägt. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich am südwestlichen Gebietsrand, von dort steigt das Gelände nach Nordosten hin an.

Wie beschrieben ist das Gebiet bereits bebaut. Es sind Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser vorhanden, die bezüglich der Höhenentwicklungen zwischen Eingeschossiger Bebauung und Dreigeschossiger Bebauung plus Dach variieren. Die Bebauungsstruktur kann demnach als heterogen beschrieben werden. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Bortkelter“, die sich in zwei Stiche mit Wendemöglichkeit teilt.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: 4. Flächennutzungsplan NV Heidelberg - Mannheim (Quelle: <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/web/Grafiken/fnp.pdf>)

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche enthalten. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Sinsheimer Straße sowie die Straße Bortkelter, bzw. die nach Norden und Westen ausgeprägten Stichstraßen mit Wendemöglichkeit. Eine Veränderung der Erschließung im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

7 Technische Erschließung, Ver-/Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasserversorgung, Strom, Medien wird vollständig über den vorhandenen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen bewerkstelligt.

8 Entwässerung

Schmutzwasser: Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über einen Anschluss an den bestehenden Kanal vorgesehen.

Regenwasser: Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

9 Schutzgebiete



Abb.: 5. Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nicht vorzufinden. Allerdings grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6518311 „Steinachtal und Kleiner Odenwald“ direkt nördlich an das Plangebiet an. Darüber hinaus liegt das gesetzlich geschützte Biotop „266182262089 – Alte Bruchwand am Höhlenbuckel O Nußloch“ unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebietes bzw. überschneidet sich sogar mit dem nordöstlichen Teil des Plangebiets (siehe Abbildung 4). Etwa 100 m südlich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Biotop, das in der Abbildung nicht zu sehen ist. („Steinbruch Buchwald oberhalb

Nußloch“). Rund 150 m bzw. 200 m östlich des Plangebiets befinden sich zwei weitere Biotope („Rote Hohle am Maisbacher Weg O Nußloch“ und „Weiße Hohle O Nußloch“). Östlich, Nördlich und westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Süd“ an. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke Nr. 4567/42 und 4567/43) überschneiden sich Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet. Hier sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

10 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurden eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung sowie spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (*Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Zum Bebauungsplan „Bortkelter“ in Nußloch*, Bioplan, August 2019) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Reptilien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern im Vorhabensgebiet ist grundsätzlich möglich. In Anpassung an die konkrete Planung, werden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu diesen Arten empfohlen.

Fledermäuse

*Im angrenzenden FFH-Gebiet gibt es Nachweise von Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*). Das Untersuchungsgebiet bietet Potenzial für Leitstrukturen, Gebäude- und Gehölzquartiere von Fledermäusen. In Anpassung an die konkrete Planung, werden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen empfohlen.*

Vögel

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten im Untersuchungsgebiet oder in direkter Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste (z.B. Haussperling) ist aufgrund der Habitatausstattung möglich. In Anpassung an die konkrete Planung, werden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen der Artengruppe Vögel empfohlen.

Holzkäfer

Vorkommen des Hirschkäfers sind in der Umgebung des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Sollten im Zuge der geplanten Bebauung Gehölze (ins-besondere Baumstümpfe) mit Totholzanteil entfernt werden, so sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig: Die Wurzelstöcke der entsprechenden Gehölze sollen schonend ausgegraben und in räumlicher Nähe zum Plangebiet gelagert werden.

FFH-Vorprüfung

Das FFH-Gebiet Nr. 6518311 „Steinachtal und Kleiner Odenwald“ grenzt direkt an das Untersuchungsgebiet. Es ist mit den zuständigen Behörden im Vorhinein zu klären, ob eine Vorprüfung der Natura-2000-Verträglichkeit erforderlich ist.

Da ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden aufbauend auf die artenschutzrechtliche Voruntersuchung **spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen** durchgeführt (*Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen im Vorhaben „Wohngebiet Bortkelter“ in Nußloch*, Bioplan, Oktober 2020).

Reptilien

Innerhalb des Planungsgebietes konnten Mauereidechsen und angrenzend Schlingnattern nachgewiesen werden, die auf Basis der aktuellen Planung jedoch nicht betroffen sind.

Mauereidechsen:

Nach Laufer (2014)³ sind alle im Eingriffsbereich nachgewiesenen adulten Zauneidechsen je nach Übersichtlichkeit des Geländes mit einem Korrekturfaktor von mindestens 4 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße zu ermitteln, da bei Erhebungen niemals alle Tiere kartiert werden können. Aufgrund der Struktur des Geländes wurde der Korrekturfaktor von 5 ausgewählt: Es wurden 3 adulte Mauereidechsen im Vorhabensgebiet nachgewiesen. Multipliziert mit 5 ergibt rd. 15 adulte Mauereidechsen, die im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Potenzielle Habitate von Mauereidechsen liegen jedoch außerhalb des Bebauungsplans, oder im Bereich von bereits bebauten Grundstücken, bei denen keine Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Noch nicht bebaute Bereiche, denen im Rahmen des Bebauungsplans Baufenster zugewiesen wurden, sind als Habitate für die Mauereidechsen nicht geeignet. Es konnten auch keine Nachweise im direkten Umfeld dieser Bereiche erfolgen, sodass auch eine Einwanderung während der Baumaßnahmen unwahrscheinlich ist.

Allochthone Mauereidechsen

Aufgrund des Nachweises einiger grünrückiger Mauereidechsen, wird vermutet, dass es sich um eine allochthone Linie der Mauereidechse (vermutlich Venetien- oder Toskana-Linie) oder eine Hybridpopulation handelt. Gewissheit würden nur genetische Untersuchungen ergeben.

Schlingnattern:

Es konnte zwei Nachweise der Schlingnatter im Bereich des unbebauten Flurstückes westlich des Vorhabensgebietes erfolgen. Für die Schlingnatter kann mit der durchgeführten Kartiermethode keine zuverlässige Populationsschätzung durchgeführt werden. Aufgrund von Größe, Färbung und Zeichnung, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich bei den beiden nachgewiesenen Schlingnattern vermutlich um dasselbe Individuum handelt. Ein Vorkommen von weiteren Tieren ist aufgrund der Struktur der Umgebung wahrscheinlich. Hinweise von Anwohnern sprechen ebenfalls für ein größeres Vorkommen. Potenzielle Schlingnatterhabitate liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanentwurfs oder im Bereich von bereits bebauten Grundstücken, bei denen keine Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Maßnahmen sind auf Basis der aktuellen Planung nicht nötig.

Brutvögel

Mit 26 nachgewiesenen Vogelarten, der Mehrzahl davon Brutvögeln der Umgebung, zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als durchschnittlich. Es konnten Brutstätten von Arten der Roten Liste festgestellt werden, die vom Vorhaben jedoch nicht betroffen sind. Für entfallende Brutstätten von Nischenbrütern wurden Maßnahmen definiert.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

CEF-Maßnahme- Nischenbrüter

Für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz entfallen nach dem aktuellen Stand der Planung zwei Niststandorte, bzw. werden entwertet (alte Kabeltrommel aus Holz im unbebauten Be-

reich und Nische in Abbruchkante). Aufgrund der ebenfalls dicht mit Nischenbrütern besiedelten Umgebung, sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, 4 Nistkästen für Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Fledermäuse

Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Bedeutende Sommerquartiere und Wochenstuben in Bestandsgebäuden und den Bäumen konnten ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von nur temporär genutzten Einzelquartieren kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen formuliert.

Vermeidungsmaßnahmen

Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Für die Gebäude gilt:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

National besonders geschützte Arten

Ein Vorkommen von national besonders geschützten Wildbienen, Fang- und Heuschrecken konnte nachgewiesen werden. Es wurden Maßnahmen empfohlen.

Maßnahmen für Wildbienen (Empfehlung)

Maßnahmen für Wildbienen werden empfohlen. Da es sich bei den nachgewiesenen Niststandorten um Neubesiedlungen der erst diesjährig für die Bienen attraktiv gewordenen Fläche handelt, kann davon ausgegangen, dass die nachgewiesenen Pionierarten neue Standorte schnell besiedeln können. Als Maßnahme empfehlen sich daher z.B. Pflegemaßnahmen an einem Hanggebiet in der direkten Umgebung um eine Böschungskante freizulegen und die Förderung von Nahrungsräumen (z.B. durch Einsaat von Blümmischungen im Bereich öffentlicher Flächen). Durch Hinweise im B-Plan zu einer insektenfreundlichen Gartengestaltung könnte die Nahrungssituation für Wildbienen zusätzlich verbessert werden. Die o.g. empfohlenen Maßnahmen für Wildbienen berücksichtigen ebenfalls die Ansprüche von Fang- und Heuschrecken.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt auf der Wohnnutzung. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Teilbereich 1

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist im Teilbereich 1 weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Ausnahmsweise zulässig sind zum einen Anlagen für soziale Zwecke, damit im Bedarfsfall z.B. ein Kindergarten zugelassen werden kann. Zum anderen sind auch nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Im Teilbereich 1 ist somit zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Teilbereiche 2 und 2a:

Auch in den Teilbereichen 2 und 2a, entlang der Sinsheimer Straße, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegensatz zum Teilbereich 1 sollen dort die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) vorgesehenen Nutzungen ermöglicht werden. Abweichend von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen ausgeschlossen.

In den Teilbereichen 2 und 2a sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (**WH / FH**) sowie die talseitig maximal zulässige Wandhöhe (**WHt**) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sichern die bestehende Bebauung und ermöglichen eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessener Höhenentwicklung. Die in den Teilbereichen 1 und 2 festgesetzten Wand- und Firsthöhen ermöglichen eine „2½ - geschossige“ Bebauung, d.h. zwei „echte“ Vollgeschosse und z.B. ein Dachgeschoss mit Kniestock oder einem Sockel. Aufgrund der topographischen Situation kann talseitig ein weiteres Geschoss in Erscheinung treten. Um zu vermeiden, dass hier talseitig unangemessen hohe Wandansichten in Erscheinung treten, wird die talseitig sichtbare Wandhöhe begrenzt. Die im Teilbereich 2a festgesetzten Wand- und Firsthöhen ermöglichen entlang der Sinsheimer Straße eine „3½ - geschossige“ Bebauung. Aufgrund der Hanglage ist im nördlichen Teil des Baufensters eine „2½ - geschossige“ Bebauung möglich. Das untere Geschoss „gräbt“ sich hier in den Hang ein, sodass nur zwei Geschosse in Erscheinung treten.

In Berücksichtigung der Topografie wird bei Doppelhäusern ein höhenmäßiger Versatz der beiden Doppelhaushälften von max. 1,00 m zugelassen.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der **offenen Bauweise** gemäß § 22(2) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Aufgrund der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster ist eine Beschränkung der Gebäudelänge nicht notwendig, da ohnehin keine übermäßig langen Gebäudekörper möglich sind.

Im Teilbereich 2 sind entlang der Sinsheimer Straße über mehrere Grundstücke reichende, durchgängige Baufenster festgesetzt. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten Baukörper bis 50 m Länge entstehen, was städtebaulich nicht erwünscht wird. Um eine kleinteiligere Struktur zu sichern, wird dementsprechend die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzel- bis 18 m Länge und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 22 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 22,00 m) zulässig sind.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund der Topographie mit stark bewegtem Gelände sollen keine Hausgruppen ermöglicht werden.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Baulinien werden festgesetzt, wo die Einhaltung einer Bauflucht aus städtebaulichen Gründen besonders wichtig ist, um eine Raum- oder Platzkante zu definieren. Baulinien gelten für oberirdische Gebäudeteile und können von unterirdischen Gebäudeteilen unter- und überschritten werden. Ein Zurückspringen um 1,50 m von einem oberirdischen Gebäudeteil bis 5,00 m Breite je Gebäude ist ebenfalls zulässig.

Die Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit Einzel- / Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

11.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage oder eines Carports.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Nebenanlagen (auch Nebengebäude) sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Zugunsten der Freiflächenqualität sind Nebengebäude nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 cbm außerhalb des Baufensters zulässig. Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig, es sei denn die beiden Nebengebäude zusammen überschreiten die Maximalgröße von 40cbm nicht. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten, damit Nebenanlagen im Wohnquartier nicht mit unangemessener Präsenz in Erscheinung treten.

11.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Dimensionierung der Erschließungsstraße Bortkelter und die topographische Situation im Plangebiet, soll eine unkontrollierte Verdichtung vermieden werden. Daher sind im Teilbereich 1 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

11.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

Zur Vermeidung des Eintrags Grundwasser- und Bodenschädigender Stoffe, sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und an-

deren Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

11.7 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Wohngebäude gilt für die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flst.- Nr. 4567/9 (Sinsheimer Straße Nr.79), Flst.- Nr- 710 (Sinsheimer Straße Nr. 73), Flst.- Nr. 710/1 (Sinsheimer Straße 75), Flst.- Nr. 4569 (Borkelter Nr. 9), Flst.- Nr. 4567/35 (Borkelter 16) Folgendes:

Zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses im Rahmen der zulässigen GRZ bis zu 10 % der bestehenden Grundfläche.

Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen, Wand- und Firsthöhen sowie die Bauweise einzuhalten.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer

Mit Blick auf die von der Gemeinde erwünschte Gestaltungs-Flexibilität sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Im Teilbereich 1 sind geneigte Dächer (ohne Begrenzung der Dachneigung) sowie Flachdächer (bis 10° Dachneigung) zulässig. Entlang der Sinsheimer Straße (Teilbereiche 2 und 2a) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Zugunsten eines geordneten Siedlungsbildes entlang der Ortseinfahrt von Nußloch werden Flachdächer dort ausgeschlossen und die Dachneigung der geneigten Dächer begrenzt.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Krüppelwalmdach sowie versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern wird der Versatz auf maximal 1,50 m beschränkt.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Für ein ansprechendes Ortsbild wurden Vorgaben zur Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gemacht.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer einschließlich der Garagendächer bis zu 10° Dachneigung zu begrünen.

12.2 Dachaufbauten

Die Vorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ausreichend Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

12.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sowie Gartenwege sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

12.5 Werbeanlagen

Aufgrund des Wohncharakters des Plangebiets sind Werbeanlagen mit dem Hinweis auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade oder an der Grundstückseinfriedung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude zulässig.

12.6 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m und Hecken eine Höhe von 1,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ansonsten gilt das Nachbarschaftsrecht.

12.7 Stützmauern

Um zu große Geländesprünge innerhalb der privaten Grundstücke zu vermeiden und mehr auf eine kleinteiligere Terrassierung des Geländes hinzuwirken, werden die Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen hinsichtlich ihrer Höhe begrenzt.

12.8 Niederschlagswasser, Zisternen

Zur Vermeidung von Überflutungen sind Zisternen auf den Grundstücken anzubringen. So kann das Niederschlagswasser gedrosselt und zeitverzögert der Kanalisation zugeführt werden kann.