Öffentliche Bekanntmachung

Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung
Neuer Berg, 13. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB
(ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat am 22.01.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Neuer Berg, 13. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Am 05.11.2025 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt. Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, zusätzlichen Wohnraum in vertikaler als auch horizontaler Hinsicht zu schaffen. Darüber hinaus soll das „Mosaik von Nutzungsschablonen“ im Bebauungsplan vereinfacht und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden, sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Dabei soll geprüft werden, insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen bislang nur ein Vollgeschoss zulässig ist, eine entsprechende Anpassung in Betracht zu ziehen. Ergänzend dazu wird angestrebt, die örtlichen Bauvorschriften dahingehend zu modifizieren, dass zeitgemäße und an die jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Dachaufbauten ermöglicht werden. Parallel dazu sollen potenziell untergenutzte Grundstücke identifiziert werden, bei denen im Rahmen entsprechender Einzelfallprüfungen und unter Beachtung städtebaulicher Belange sowohl eine maßvolle Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl als auch eine rückwärtige Nachverdichtung, beispielsweise durch Baufenster in zweiter Reihe oder größere Bauflächen, angedacht werden könnte. Ziel ist es dabei, die vorhandenen Flächenpotenziale effizient auszunutzen.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Außerdem wird auf eine frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit

vom 24.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026

durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite der Gemeinde Nußloch unter www.nussloch.de im Bereich „Leben in Nußloch“ → „Bauen und Wohnen“ → „Bauleitpläne“ und unter www.uvp-verbund.de.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Nußloch im Bauamt, Zimmer 209 während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Folgende Unterlagen werden in dieser Zeit offengelegt und im Internet bereitgestellt:

- Bebauungsplanzeichnung, Stand 28.10.2025
- Textliche Festsetzungen, Stand 28.10.2025
- Begründung zum Bebauungsplan, Stand 28.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung vom 01.10.2025

Während der Zeit der Veröffentlichung können Stellungnahmen an die Gemeinde elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an: bauverwaltung@nussloch.de). Bei Bedarf können diese aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und der Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Nußloch, den 14.11.2025

Gez. Joachim Förster
Bürgermeister