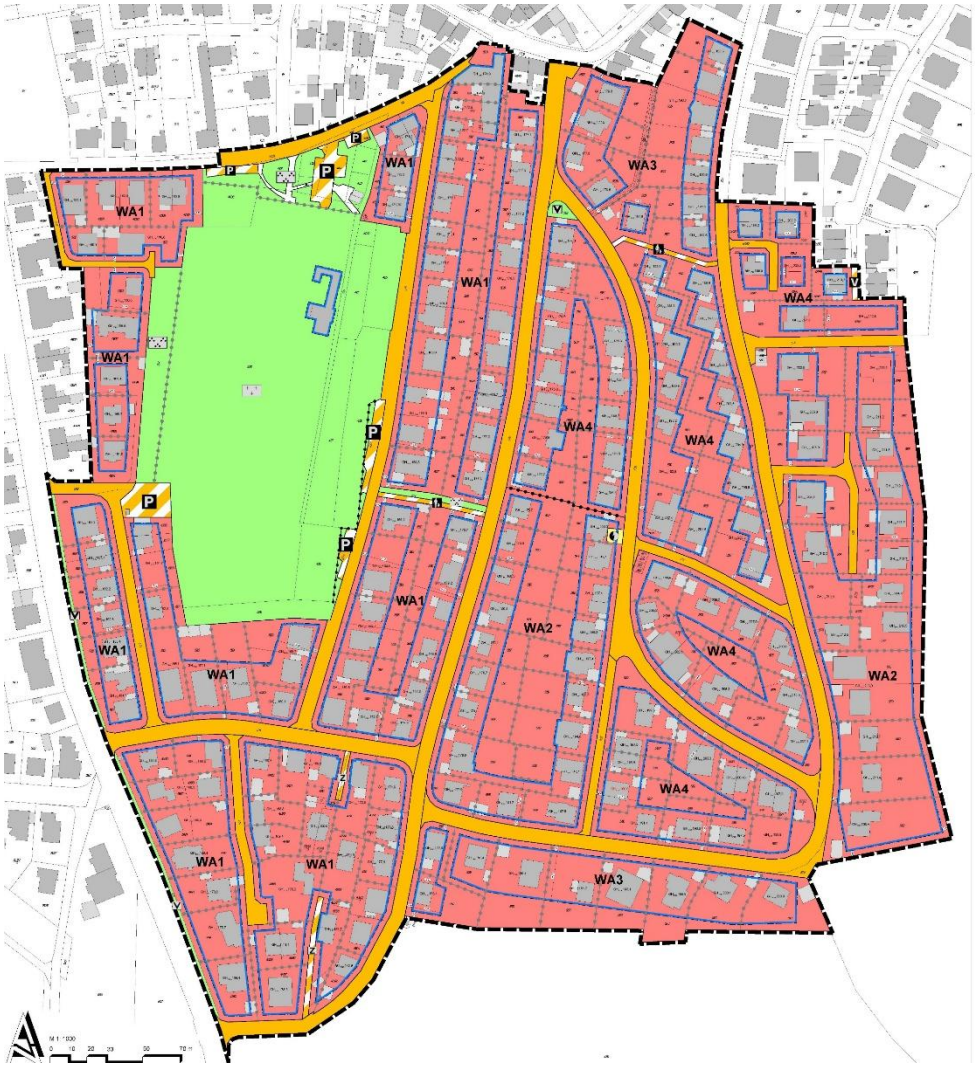
GEMEINDE NUßLOCH

Bebauungsplan

„Neuer Berg, 13. Änderung“

Begründung – Entwurf



Mannheim, den 28.10.2025

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68259 Mannheim
Projekt-Nr. 544-09

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
M.Sc. Philipp Bopp (Stadtplaner im Praktikum)

Projekt-Nr.: KEP 544-09

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG **1**
1 Anlass und Ziel der Planung **1**
2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB **1**
3 Rahmenbedingungen **4**
3.1 Gesetzesgrundlagen 4
3.2 Planungsgrundlagen 4
3.3 Gemeindeentwicklungskonzept 5
3.4 Innenentwicklungskonzept 6
3.5 Hitzeaktionsplan 7
3.6 Raum + Monitor 8
3.7 Geltungsbereich 9
4 Bestand **13**
4.1 Städtebauliche Situation und Nutzung 13
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
4.3 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung 19
4.4 Lärmimmissionen 19
5 Umweltbelange **22**
5.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigungen 22
5.2 Arten- und Biotopschutz 22
5.3 Klima/Luft 25
5.4 Fläche 26
5.5 Boden / Kampfmittel / Schwermetalle 26
5.6 Wasser- und Hochwasserschutz/ Grundwasser/ Gewässer 27
5.7 Landschaftsbild 29
5.8 Kultur- und Sachgüter 29
5.9 Störfallbetriebe 29
5.10 Eigentumsverhältnisse 29
6 Städtebauliche Potenzialanalyse **30**
7 Planungsinhalte des Bebauungsplans **34**
7.1 Städtebauliche Zielsetzung 34
7.2 Städtebauliche Konzeption 35
7.3 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB 36
7.4 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften 50
7.5 Hinweise 52
Literaturverzeichnis **59**
Anhang **60**

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan 2020 5
Abbildung 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan 5
Abbildung 3: Raum+ Monitor Nußloch 9
Abbildung 4: Geltungsbereich 11
Abbildung 5: Geltungsbereich im Luftbild 12
Abbildung 6: Straßensicht von Panoramaweg (li.), Odenwaldstraße (mi.) und Burgstraße (re.) 14
Abbildung 7: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung" 16
Abbildung 8: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 11. Änderung" links: Teilbereich 1, rechts: Teilbereich 3 17
Abbildung 9: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 12. Änderung" 18
Abbildung 10: Verkehrslärm Prognosefall Tageszeitraum 20
Abbildung 11: Verkehrslärm Prognosefall Nachtzeitraum 20
Abbildung 12: Schutzgebiete um Nußloch 23
Abbildung 13: Kontaminationsbereiche im Raum Wiesloch-Leimen. Lage des Plangebiet rot eingefärbt. 27
Abbildung 14: Szenario eines extremen Starkregenereignis in Nußloch. Rot: Plangebiet 28
Abbildung 15: Festgesetzte Grundflächenzahl (links) und tatsächliche Grundflächenzahl (rechts) im Plangebiet. Eigene Darstellung. 30
Abbildung 16: Verbleibende GRZ (links) und neu festgesetzte GRZ im Plangebiet. Eigene Darstellung. 31
Abbildung 17: Bisherige festgesetzte Firsthöhen im Bebauungsplan. Eigene Darstellung 31
Abbildung 18: Festgesetzte Firsthöhen und tatsächliche Firsthöhen im Plangebiet. Eigene Darstellung. 32
Abbildung 19: Aufteilung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude (links: Bestandsfestsetzung; rechts: geplante Festsetzungen) 33
Abbildung 20: Mustergebäude für die Höhenfestsetzung (links: 11,50 m; rechts: 8,00 m mit 1,0 m Potenzial) 40
Abbildung 21: Potenzial zur baulichen Aufstockung 41

ANHÄNGE

Lesefassung der Textlichen Festsetzungen der 13. Änderung

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuer Berg“, Koehler-Leutwein, Karlsruhe, Juli 2025

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat am 22. Januar 2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neuer Berg, 13. Änderung“ gefasst.

Im Zuge der im Jahr 2024 aufgestellten Innenentwicklungsstudie wurden Entwicklungspotenziale im Siedlungsgebiet Nußlochs identifiziert und nachhaltige Maßnahmen zur Nachverdichtung und Flächennutzung vorgeschlagen. Mithilfe einer Flächen- und Dichtestudie wurden die nach § 30 BauGB überplanten Flächen als auch die noch nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereiche die innerörtlichen Entwicklungsmaßnahmen erfasst und in Form eines Handlungsleitfadens im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung der Verwaltung an die Hand gegeben. Entsprechend des festgestellten Potentials bzw. Handlungsdrucks erfolgte im Technischen Ausschuss am 05.11.2024 eine Priorisierung der notwendigen Änderungen vorhandener Bebauungspläne bzw. Neuaufstellung in unbeplanten Innenbereichen. Der Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg“ (9. bis 12. Änderung) wurde dabei als höchste Priorität eingestuft, wonach dieser als erstes geändert werden soll.

Im Zuge der Ergebnisse des Innenentwicklungskonzepts und einer vertiefenden Analyse wird geprüft, inwieweit die Möglichkeiten der vertikalen Nachverdichtung angepasst werden können. 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.

Grundsätzlich soll durch die Bebauungsplanänderung 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.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlich dem für geringfügige Planänderungen möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entfällt.

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.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 2 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

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 (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die geänderten bzw. ergänzten Grundflächen abzustellen, die eine neue Flächeninanspruchnahme auslösen, soweit der zu ändernde Bebauungsplan (Ursprungsplan und Teiländerungspläne) vor dem Inkrafttreten der Plan-UP-RL aufgestellt worden sind. Dies ist hier der Fall, da der Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“ sowie dessen Teiländerungspläne „„Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 10. bis 11. Änderung“ vor 2004 aufgestellt wurden. Ausschließlich der Teilbebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 12. Änderung“ wurde im Jahr 2007 rechtskräftig und ist somit vollständig anzurechnen.

Tabelle 1: Flächenbezug der Bebauungsplan-Änderungen

Geltungs-bereich	**Bezeich-nung BP**	**Teilbe-reich in m²**	**Davon Baufläche**	**Alte GRZ**	**Davon GR**	**Neue GRZ**	**Neu über-baubare GR**
Ab dem 24.06.2004 nach dem Inkrafttreten der Plan-UP-RL	Südöstliche Ortserweiterung, Neuer Berg 12. Änderung (2007)	3.080,85	3.080,85	0,25	770,21	0,3	154,26
Zu berücksichtigende Grundfläche		3080,85					
Vor dem 24.06.2004 des Inkrafttreten der Plan-UP-RL	Südöstliche Ortserweiterung, Neuer Berg 9. Änderung (1994)	185.547,72		0,25-0,4	50.270,13	0,3-0,4	5.522,16
	Südöstliche Ortserweiterung, Neuer Berg 10. Änderung (1996) – nur Stellplätze	191.150,45	0	0	0	0	0
	Südöstliche Ortserweiterung, Neuer Berg 11. Änderung (1999)	5.602,73	5.602,73	0,3-0,4	2.000,34	0,3-0,4	50,67
Summe anrechenbarer Grundfläche (9-12. Änderung)							8.656,68

Die überbaubare Grundfläche erhöht sich durch die Bebauungsplanänderung insgesamt 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. Die geplante Änderung hat nur einen geringen Einfluss auf die nach GRZ bebaubare Fläche, so dass die Vorgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt ist.

Da im Gemeindegebiet Nußlochs kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb

vorhanden ist und die in den angrenzenden Gemeinden vorhandenen Störfallbetriebe außerhalb des Konsultationsabstand liegen, sind die Verfahrensvoraussetzungen bezüglich § 50 S. 1 BImSchG gem. § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB gegeben.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3.2 Planungsgrundlagen

<u>Einheitlicher Regionalplan 2020</u>

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. Das Siedlungsgebiet Nußlochs ist als Siedlungsfläche Wohnen (im Bestand und in Planung) sowie Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt (vgl. Abbildung 1).

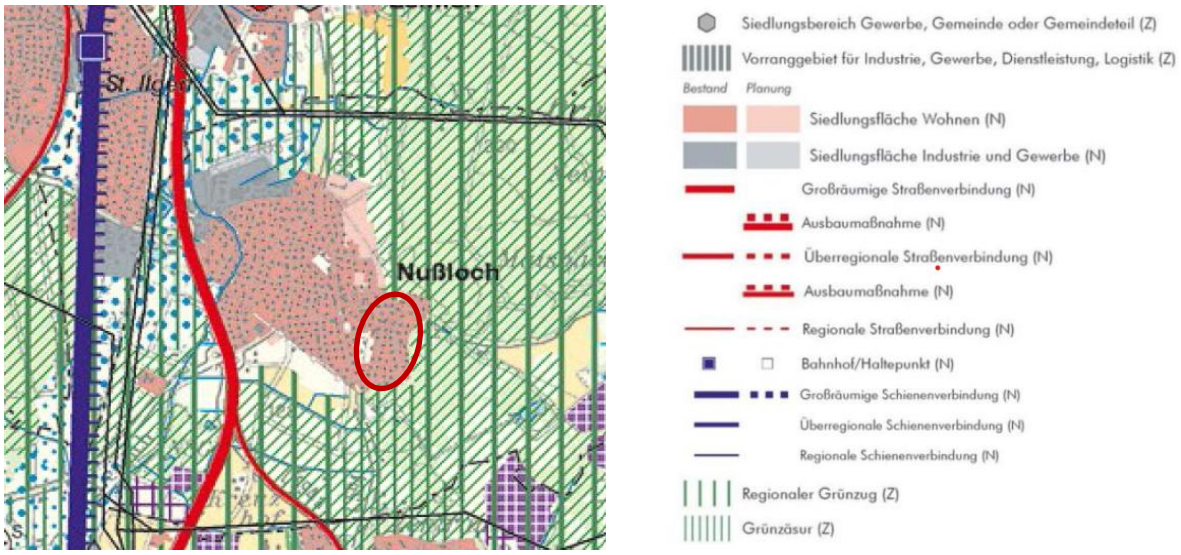


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan 2020

Hinsichtlich 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 und steuerndes Planungsinstrument erzeugt der ERP keine unmittelbare Rechtswirkung auf Dritte. Viel mehr sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, dem im Zuge der Berücksichtigung der Ziele und Beachtung der Grundsätze des Regionalplans stattgegeben wird.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Änderungsbereich stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (s. Abbildung 2).

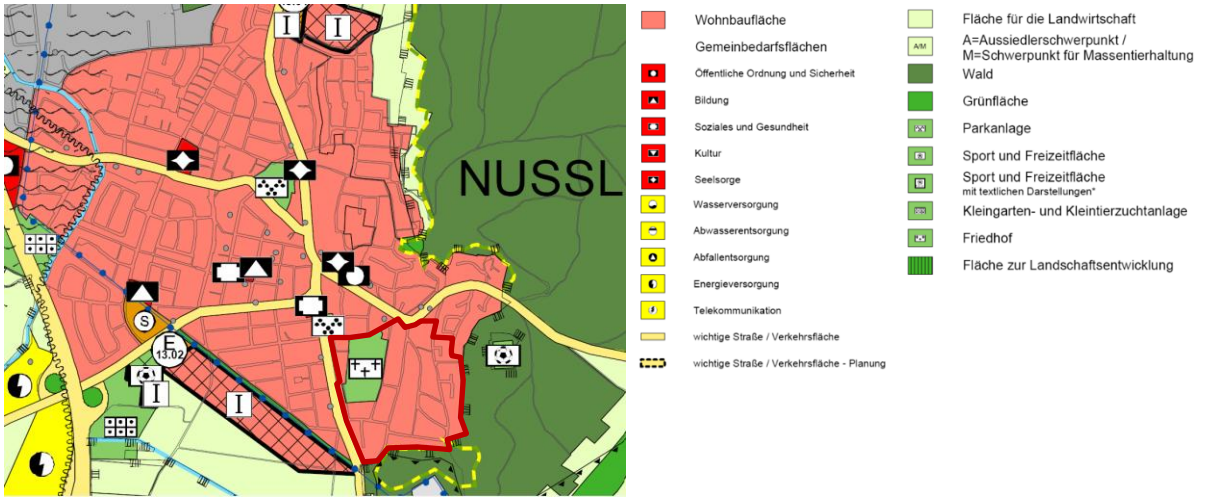


Abbildung 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 Gemeindeentwicklungskonzept

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

Das Gemeindeentwicklungskonzept benennt folgende Zielsetzungen, die für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

- Entwicklungsziel A.2: „Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimagerechten Gemeindeentwicklung“ mit dem
    - Unterziel A.2.1: Erhöhung der CO_2-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“;
        - Mögliche Maßnahmen: Anpassung der Bebauungspläne zur intensiveren Nutzung vorhandener Grundstücke, Dichte der Bebauung erhöhen
- Entwicklungsziel C.1: „Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimagerechten Gemeindeentwicklung“ mit dem
    - Unterziel C.1.3: „Erhalt der Grünräume im Bestand“
        - Mögliche Maßnahmen: Sicherung durch planungsrechtliche Instrumente
    - Unterziel C.1.4: „Anpassung an die Folgen des Klimawandels:
        - Mögliche Maßnahmen: 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 erfolgen. Hierzu ist der Bebauungsplan als Steuerungsinstrument mit der Zielsetzung einzusetzen, die im Gemeindeentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen und eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

3.4 Innenentwicklungskonzept

Gemäß der Zielsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts „Strategie Nußloch 2035“ hat die Gemeinde Nußloch ein Innenentwicklungskonzept (IEK) in Auftrag gegeben. Im Zuge des IEK wurden im bestehenden Siedlungsgebiet einerseits die Innenentwicklungspotentiale des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB aber auch die beplanten Flächen nach § 30 BauGB mittels einer Flächen- und Dichtestudie erfasst. Für die bestehenden Bebauungspläne fand entsprechend des festgestellten Potenzials bzw. des Handlungsdrucks eine Priorisierung mit vorgeschlagenen Änderungen statt. Gleichzeitig wurden bauplanungsrechtliche Grundsätze vorgeschlagen, über die der Technische Ausschuss der Gemeinde Nußloch abgestimmt hat. Die bauplanungsrechtlichen Grundsätze werden somit im vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Im Zuge der Untersuchung wurden in Steckbriefen die 9., 11. und 12. Änderung des Bebauungsplans „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg“ betrachtet, wobei je die Festsetzungen zu Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen, Vollgeschossen, Dachformen, -neigung und -aufbauten analysiert und bewertet wurden.

Der Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“ wurde wie folgt bewertet:

> „*Generell wurden untergenutzte Grundstücke identifiziert, die infolge einer Erhöhung der GRZ oder evtl. durch eine rückwärtige Nachverdichtung in Form von in zweiter Reihe liegenden Baufenstern effizienter ausgenutzt werden, sofern die Topografie es zulässt. Weiterhin konnten Baulücken verortet werden, die jedoch bereits bauplanungsrechtlich überplant sind. Hinsichtlich einer vertikalen Nachverdichtung bestehen zudem Potentiale in den Bereichen, in denen lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist. Überhaupt ist zu diskutieren, ob*

allgemein auf Flachdächern Staffelgeschosse zugelassen werden. Durch eine Modifikation der örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Dachaufbauten lassen sich durch eine größere Ausnutzung der Möglichkeiten weitere Potentiale schaffen“

Die 11. Änderung des Bebauungsplans wurde zusammen mit dem Bebauungsplan „Rheinblick, 1. Änderung“ aufgestellt, demnach auch gemeinsam bewertet. Deren Bewertung für die zwei geänderten Teilbereiche lautet wie folgt:

In den überwiegenden Bereichen wurde die maximale GRZ auf 0,3 festgesetzt. Eine einheitliche Erhöhung auf 0,4 würde hier planungsrechtlich eine ***moderate Nachverdichtung*** *auf den Grundstücke ermöglichen. Entlang der östlichen Gebietsgrenze gibt es zahlreiche untergenutzte Grundstücke, die von einer Erhöhung der GRZ und möglichen Vergrößerung der Baufenster profitieren könnten. Im Hinblick auf eine vertikale Nachverdichtung ist festzustellen, dass Dachaufbauten bereits weitgehend geregelt sind, jedoch durch Feinjustierungen weiteres Potenzial bieten. Staffelgeschosse und Penthäuser sind im Osten des Gebiets bereits zulässig, eine generelle Zulässigkeit im gesamten Gebiet erscheint aufgrund der Hanglage jedoch unwahrscheinlich.“*

Die 12. Änderung bezieht sich lediglich auf einen Teilbereich, in welchem Grundstücke aufgeteilt wurden und eine Doppelhausbebauung zugelassen wurde. Deren Bewertung im IEK lautet wie folgt:

„Trotz der Bebauungsplanänderung zur effizienteren Grundstücksnutzung stellen sich alle Grundstücke im Geltungsbereich untergenutzt dar. Theoretisch wäre eine Erhöhung der GRZ möglich auf 0,4, da aber aufgrund des Baualters der Gebäude eher wenig davon ausgegangen werden kann, dass ein Neu- oder Umbau stattfindet, ist das Potential als gering zu werten. Auch eine Nachverdichtung in Form von einer Bebauung in zweiter Reihe, die flächig gesehen möglich wäre, ist aufgrund der schwierigen topografischen Bedingen als auch erschließungstechnisch sehr unwahrscheinlich. Hinsichtlich einer Aufstockung der Gebäude sind demnach nur Potentiale in der Ausnutzung der Dachaufbauten festzustellen, in dem diese weiter gelockert werden, wodurch mehr Wohnraum in den Dachgeschossen geschaffen wird.“

Im Zuge der Priorisierung wurde vor allem für den Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung, 9. Änderung“ ein mittel- bis kurzfristiger Planungsbedarf festgestellt. Hierbei werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- *Gesamtgebietliche Erhöhung der GRZ auf 0,4*
- *Vergrößerung der Baufenster, teils Baufenster in 2. Reihe ausweisen*
- *Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf mind. II Geschosse*
- *Anpassung der Festsetzungen zu Dachformen, -neigung und -aufbauten.*

Dem wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

3.5 Hitzeaktionsplan

Im Zusammenhang mit den zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels hat die Gemeinde Nußloch einen Hitzeaktionsplan erarbeitet, der gezielte Maßnahmen zur Reduktion der Hitzebelastung für unterschiedliche Zeithorizonte vorsieht. Ziel des Plans ist es einerseits, die Bevölkerung zu einem hitzeangepassten Verhalten zu motivieren, andererseits sollen durch

planerische und bauliche Maßnahmen sowohl Lebensräume als auch Arbeitsumfelder nachhaltig an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasst werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung können, im Sinne einer präventiven, langfristigen Klimaanpassung, insbesondere nur jene Maßnahmen berücksichtigt werden, die auch planungs- und baurechtlich verankert werden können. Hierbei handelt es sich vor allem um folgende, im Hitzeaktionsplan verankerte Zielsetzungen:

- L – 5: Sommerlicher Wärmeschutz für Gebäude beispielsweise durch Fassaden- und Dachbegrünung
- L – 6: Erhalt und Pflanzung von Stadtbäumen
- L – 7: Entsiegelung von Flächen

Die genannten Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren dahingehend umgesetzt, dass

- bei Neubauten in zweiter Reihe eine verpflichtende Dachbegrünung festgeschrieben wird,
- eine Rodung von Bäumen nicht vorgesehen ist,
- sowie Wegeflächen, Stellplätze und deren Zufahrten zukünftig wasserdurchlässig herzustellen sind.

Damit trägt die Bebauungsplanänderung nicht nur zur klimagerechten Entwicklung des Quartiers bei, sondern verbindet zugleich rechtsverbindlich wichtige Bausteine einer hitzeresilienten Stadtentwicklung.

3.6 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, was auch im Ziel 1.4.1.4 des ERP verankert wurde. 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. Dabei lässt sich erkennen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans auch vereinzelte Baulücken zu finden sind.

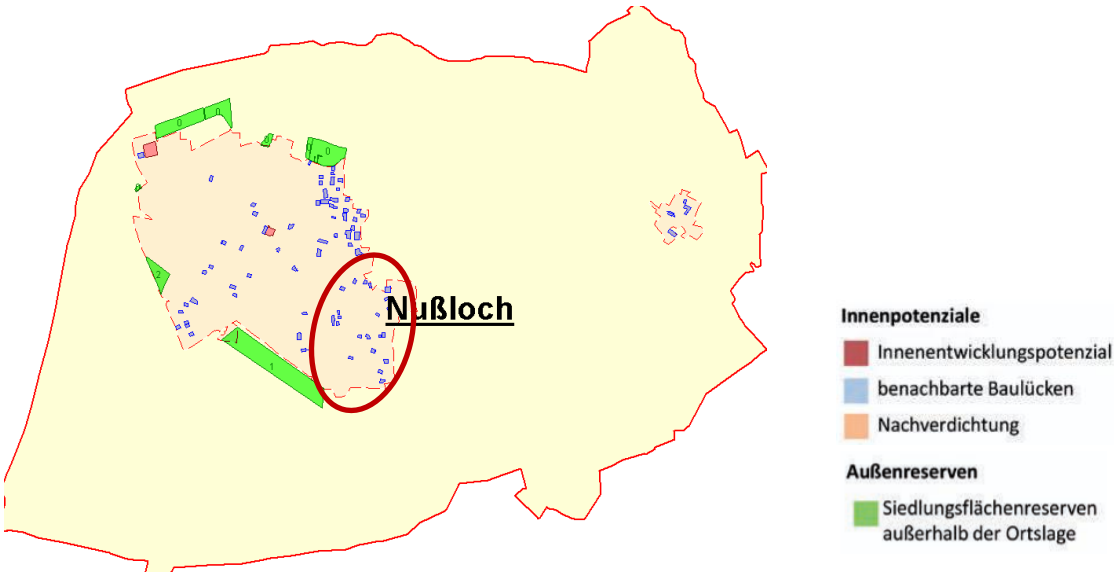


Abbildung 3: Raum+ Monitor Nußloch
(Abfrage https://raumplusmonitor.vrrn.de/)

3.7 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Neuer Berg, 13. Änderung“ umfasst rund 19,1 ha und liegt südöstlich des Ortskernes von Nußloch im bestehenden Siedlungsgefüge. Im Westen wird er von der Hauptstraße, im Norden durch die Burgstraße und Sinsheimerstraße, im Nordosten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinblick“, im Osten und Süden durch angrenzende Waldflächen begrenzt.

Von der Änderung sind auf der Gemarkung Nußloch, Flur 0 folgende Flurstücke betroffen:

5747 (Lindenweg), 5931, 4400/4, 4400/3, 4400/9, 4400/2, 5932, 5933, 4400/6, 4405, 4408, 4407, 4409, 4405/1 (Burgstraße), 4409/1 (Burgstraße), 383 (Burgstraße), 4410/1, 4411, 4412, 4423, 4427/2, 4425/5, 4425/6, 4389/3, 4389/2, 4389/4, 4389/5, 4389/1, 4392, 5918, 5746, 4423/2, 4422, 4425, 4421, 4429, 5743 (Nadlerstraße), 5903, 5742, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5899, 5898, 5910, 5897, 5911, 5896, 5912, 5895, 5913, 5894, 5913/1, 5914, 5893, 5915, 5892/1, 58925916, 5891, 5890, 5917, 5744, 5740 (Markgrafenstraße), 4457/2, 4457, 5829, 5830, 5831, 5827, 5828, 5826, 5825, 5826/1, 5823, 5824, 5822, 5736, 5821, 5820, 5753, 5753/1, 5754/3, 5754/4, 5754/2 (Odenwaldstraße), 5731 (Odenwaldstraße), 5818, 5819, 5754, 5754/3, 5454/4, 5754/6, 5754/5, 5755/1, 5755, 5732 (Tannenweg), 5817, 5816, 5814, 5815, 5813, 5812, 5810, 5811, 5809, 5808, 5757, 5756, 5761, 5762, 5764, 5763, 5765, 5768, 5766, 5733 (Reitenweg), 5832, 5833, 5835, 5834, 5836, 5837, 58385840, 5839, 5841, 5841/1, 5842, 5843, 5844, 5845, 5846, 5849, 5930, 5748 (Kraichgaustraße), 5749 (Kraichgaustraße), 4378/1, 4377/3, 4377/2, 4377/1, 5929/1, 5929, 5750, 5928, 4377, 5919, 4365, 4430/1, 4429/2, 5927, 5926, 5925, 5924, 5923, 5922, 5921, 5920, 5920/2, 5920/3, 5745 (Oderweg), 4344/2, 4344, 4343/2, 4343, 4343/1, 4343/4, 4342, 5738, 4341/1, 4341, 4341/2, 5751 (Schreiberweg), 4348/2, 4348/1, 4348/3, 4348/8, 4348, 4348/12, 4348/10, 4348/13, 4348/14, 4348/5, 4348/9, 4348/6, 4348/7, 4351, 4351/1, 4351/5, 4351/6, 4351/2, 4351/3, 4351/4, 4354, 4355, 4355/1, 4355/2, 4352, 4352/1, 4353/1, 4353/2, 5868, 5867, 5869, 5870, 5871, 5872, 5873, 5874, 5875, 5882, 5881, 5883, 5880, 5884, 5879, 5885, 5878, 5886, 5887, 5877, 5888, 5889, 5876, 5849, 5847, 5850, 5851, 5852, 5853, 5855, 5854, 5857, 5856, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5865, 5866, 5864, 5734 (Odenwaldstraße), 5789, 5788/1,

5788, 5787, 5786, 5785, 5790, 5791/1, 5791, 5792, 5792/1, 5792/2, 5783, 5784, 5793, 5794, 5795, 5805, 5804, 5803, 5798, 5798/1, 5797/1, 5797, 5796, 5799, 5800, 5801, 5802, 5809/1, 5806, 5807, 5766, 5774, 5767, 5775, 5777/2, 5777/1, 5777/3, 5777,5776, 5778, 5779, 5780, 5781 und 5782.

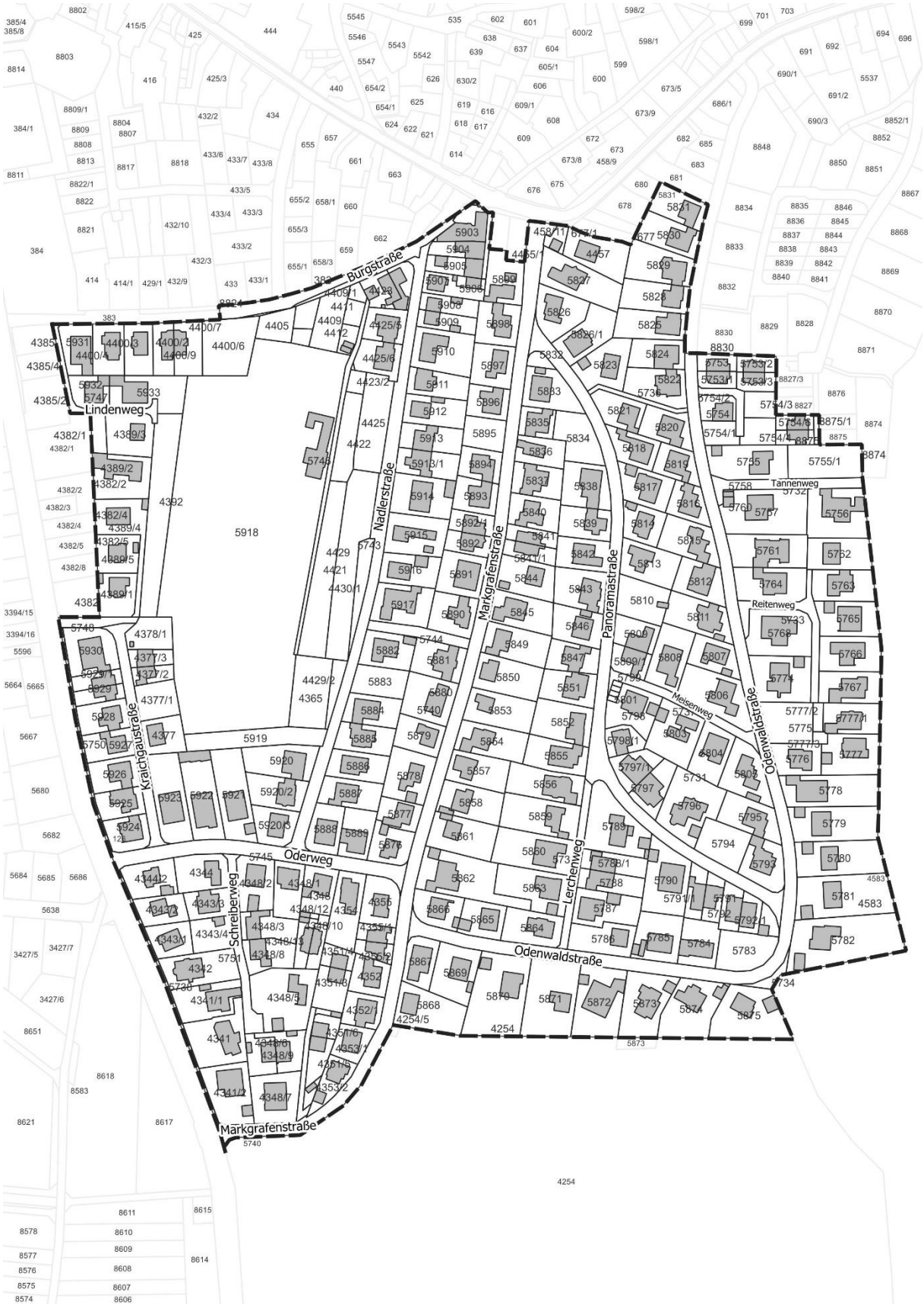


Abbildung 4: Geltungsbereich

Abbildung 5: Geltungsbereich im Luftbild

4 Bestand

4.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine rund 19,1 Hektar große, bereits überwiegend bebaute Siedlungsfläche im Gemeindegebiet von Nußloch. Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut; lediglich zehn Baugrundstücke befinden sich derzeit im unbebauten Zustand.

Entlang der stark vom Straßenverkehr frequentierten Hauptstraße ist eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorzufinden. Die Erdgeschosszone wird in Richtung des Ortskerns vorwiegend gewerblich genutzt (z. B. Apotheke, Friseursalon, Poststelle). Dazwischen befinden sich Wohngebäude in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die vorherrschende Dachform entlang der Hauptstraße ist das Satteldach, wobei sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtungen auftreten. Teilweise sind Dachaufbauten wie Dachgauben vorhanden. Zudem zeigt sich eine deutliche Varianz hinsichtlich der Ausrichtung der privaten Außenbereiche: Diese orientieren sich je nach Lage entweder zur Hauptstraße (nach Westen), nach Süden oder nach Osten in ruhigeren, rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Im Inneren des Plangebietes dominieren ruhige Wohnstraßen, die überwiegend der Erschließung der ortstypischen Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern dienen. Die Bebauung orientiert sich an der örtlichen Topografie: So übernehmen die westlich gelegenen, tieferliegenden Wohngebäude die Geschossigkeit der entlang der Hauptstraße vorzufindenden Bauten mit zwei Vollgeschossen. In östlicher Richtung steigt das Gelände deutlich an. Diese topografische Veränderung spiegelt sich in der Bauweise wider: Die Gebäude sind hangseitig in das Gelände eingebunden und verfügen zumeist lediglich über ein Vollgeschoss. In der Hangansicht erscheinen die talseitig gelegenen Gebäude eingeschossig, während sie bergseitig als zweigeschossig wahrgenommen werden. Eine eingeschossige Bebauung ist vorrangig im Bereich der Odenwaldstraße anzutreffen.

Insgesamt zeigt sich die innere Bebauung als weitgehend homogen. Die vorherrschende Dachform ist auch hier das Satteldach; vereinzelt treten Flach- oder Pultdächer in Erscheinung. Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser sind nur in geringer Zahl vorhanden und nehmen gestalterisch eine untergeordnete Rolle ein. Besonders ist festzustellen, dass das gesamte Gebiet vergleichsweise locker bebaut ist, was auf die festgesetzten Baufenster und GRZ zurückzuführen ist.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs befinden sich die privaten Stellplätze überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken. Teilweise sind Garagen baulich in das Hauptgebäude integriert, andernorts als freistehende Baukörper errichtet. Der öffentliche Straßenraum wird nur in Einzelfällen für das Parken genutzt. Straßengrün in Form von Straßenbäumen oder verkehrslenkenden Elementen ist nicht vorhanden.

Die privaten Freiflächen werden vollständig als gärtnerisch gestaltete Nutz- und Zierflächen genutzt. In der Regel ist eine etwa 5 bis 7 Meter tiefe Vorgartenzone ausgebildet, während sich die Hauptnutzgärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie entsprechend textlicher Festsetzungen sind insbesondere die hangseitigen Grundstücke durch Stützmauern und Einfriedungen geprägt.

Prägend für das Gebiet ist der im Westen gelegene Friedhof der Gemeinde Nußloch. Dieser weist einen im Vergleich zum Gebiet hohen Baumbestand auf und fungiert als große, innergebietliche Grünfläche. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“ sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem 25 m Korridor zwischen Baugrenzen und Friedhof Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig, wovon im Laufe der Jahre Befreiungen zugelassen wurden, wie im Luftbild (vgl. Abbildung 5) deutlich erkennbar ist.

Abbildung 6: Straßensicht von Panoramaweg (li.), Odenwaldstraße (mi.) und Burgstraße (re.)

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan „Neuer Berg, 13. Änderung“ umfasst die bestehenden Bebauungspläne

- „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“
- „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 10. Änderung“
- „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 11. Änderung“
- „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 12. Änderung“.

Der Ursprungsbebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg“ wurde im Jahr 1954 rechtskräftig und im Rahmen der Baulandumlegung 1969 neugefasst. Daraufhin erfuhr dieser mehrere Änderungen bis in das Jahr 1994, in welchem der gesamte Geltungsbereich durch die 9. Änderung überplant wurde.

<u>„Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“</u>

Die 9. Änderung des Bebauungsplans umfasste insbesondere folgende wesentliche Anpassungen:

- Die Nutzbarmachung des Dachgeschosses für Wohnzwecke.
- Die Festlegung der Geschosszahl gemäß Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985.
- Der Wegfall der Pflicht zur Ausführung von Garagendächern als Flachdächer.
- Die Einführung einer Mindestdachneigung von 20°.
- Die Zulässigkeit von Geschirrhütten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Anpassungen an einzelnen Flurstücken hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Firsthöhen sowie Bauweise.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan 49 unterschiedliche Nutzungsschablonen, die sich

gemäß der Art der baulichen Nutzung in Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) unterteilen. Dabei dominiert mit 42 WR-Gebieten die reine Wohnnutzung deutlich, während sich lediglich sieben WA-Gebiete im Bereich zwischen Markgrafenstraße und Nadlerstraße sowie im Kreuzungsbereich Burgstraße/Sinsheimer Straße befinden.

Der Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung“ ermöglicht in den WR- und WA-Gebieten eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, wobei in Teilbereichen ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss (u) zulässig ist. Die GRZ variiert zwischen 0,25 und 0,4, die GFZ zwischen 0,3 und 0,8. Je nach Teilbereich ist eine offene Bauweise für Einzelhäuser, für Einzel- und Doppelhäuser oder eine allgemein offene Bauweise festgesetzt. Als zulässige Dachformen sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 20° sowie Flachdächer erlaubt.

Bezüglich der Baufenster zeigt sich ein heterogenes Bild, das sowohl auf die topografischen Gegebenheiten als auch auf die kleinteilige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zurückzuführen ist. Im südwestlichen Bereich entlang der Hauptstraße wurden großflächige Baufenster festgesetzt, die bis zu neun Grundstücke umfassen. Dagegen ist in Bereichen wie „Schreiberweg/Oderweg“, „Odenwaldstraße/Reitenweg“ sowie im hangseitigen Abschnitt der Panoramastraße für jedes Gebäude ein separates Baufenster ausgewiesen. Die zwischen Nadlerstraße und Markgrafenstraße gelegenen Baugebiete weisen bandartige Baufenster auf, die jeweils drei bis acht Grundstücke überlagern.

Eine Analyse der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Bebauung zeigt, dass die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen nur teilweise an den tatsächlichen Bestand angepasst wurden. Hinsichtlich der festgesetzten Firsthöhen ergibt sich aufgrund der topografischen Unterschiede und der zulässigen Geschossigkeit eine erhebliche Spannweite: Die Höhen variieren zwischen 5,50 m und 10,20 m, gemessen ab der im Mittel festgelegten natürlichen Geländeoberfläche. In den höher gelegenen östlichen Bereichen des Plangebietes sind, wie bereits in Kapitel 4.1 beschrieben, niedrigere Gebäudehöhen zulässig als entlang der Hauptstraße oder in hangseitigen Lagen.

Nebenanlagen sind ausschließlich in Form von Geräteschuppen bis zu einem Volumen von 25 m³ und einer maximalen Höhe von 2,50 m in den privaten Gartenbereichen zulässig. Garagen und Stellplätze sind entweder in der Planzeichnung festgelegt oder so auf dem Baugrundstück anzuordnen, dass ein Stauraum von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor verbleibt. In begründeten Einzelfällen, insbesondere bei entsprechender Höhenlage und notwendiger Rampenbildung, kann dieser Abstand auf 3,0 m reduziert werden.

Vereinzelt wird im Plangebiet die Firstrichtung der Gebäude durch die Planzeichnung bestimmt. Für die Flurstücke mit den Nummern 5837, 5838, 5839, 5842 und 5843 besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde in Richtung Markgrafenstraße.

Pflanzgebote wurden ausschließlich für mit Pflanzbindung belegte Flächen festgesetzt. Hier ist je angefangene 10 m ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben bzw. bei Verlust durch geeignete Neupflanzungen ersetzt werden. Auf privaten Grundstücken wurde zudem festgelegt, dass Geschirrhütten mit heimischen Gehölzen und landschaftsangepassten Sträuchern eingefasst werden müssen.

Bauordnungsrechtlich wurden ergänzend zu den Vorgaben zur Dachgestaltung Werbeanlagen generell ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass das natürliche

Geländeniveau auf den Baugrundstücken – mit Ausnahme eines 5,0 m breiten Korridors um das Gebäude – beizubehalten ist. Weitere Regelungen betreffen die Gestaltung und maximale Höhe von Einfriedungen und Stützmauern.

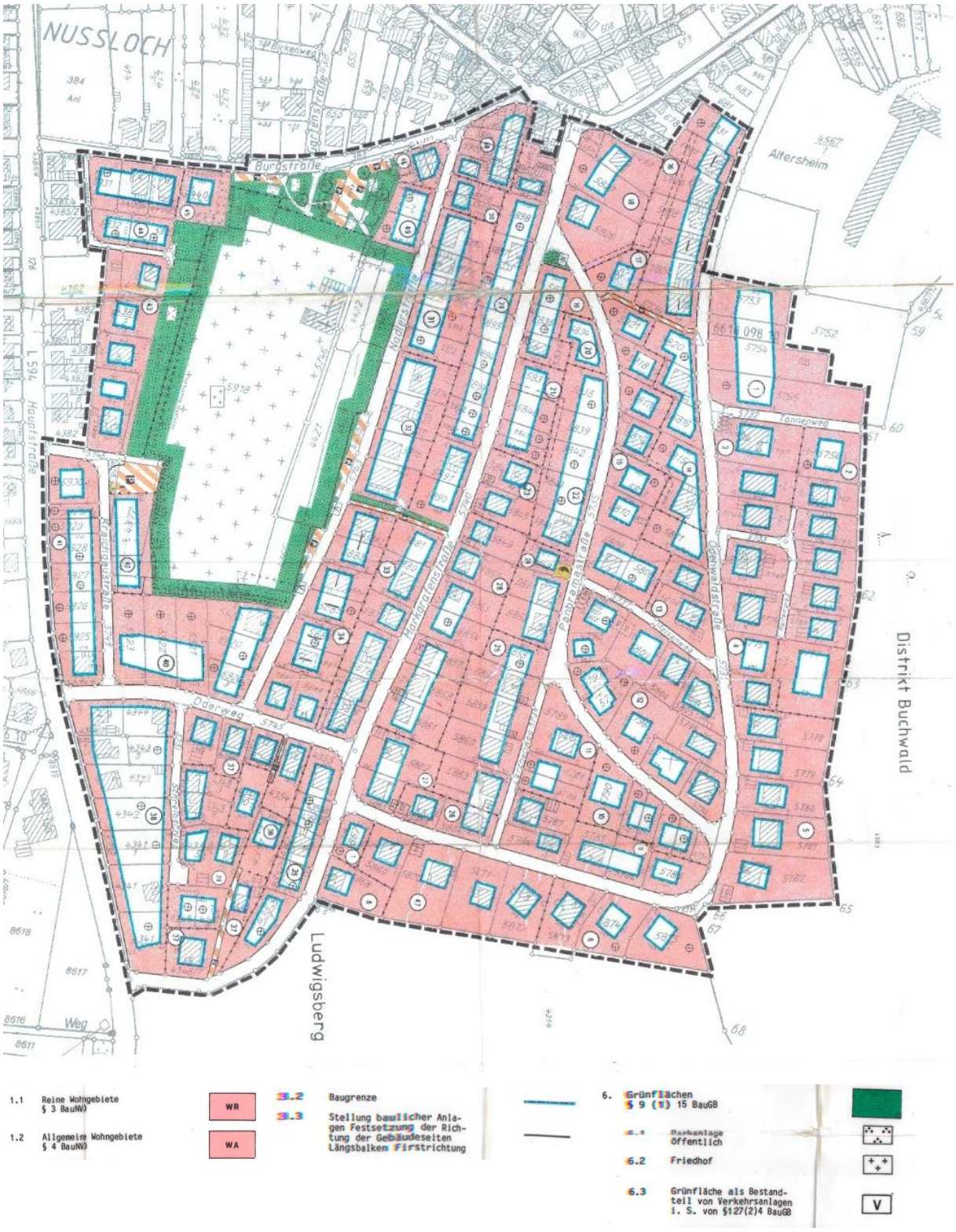


Abbildung 7: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 9. Änderung"

Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 10. Änderung

Im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplans wurden für das gesamte Gebiet die Regelungen über die Anzahl von erforderlichen Kfz-Abstellplätzen für Wohnungen geändert. Demnach ist bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden Kfz-Abstellplätze wie folgt zu errichten:

- 1-Zimmer-Wohnung: 1 Stellplatz
- 2-Zimmer-Wohnungen: 1,5 Stellplätze
- Ab 3-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze.

Die Regelungen zu Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurden ebenfalls angepasst. Geräteschuppen und Spielhäuser sind nun bis zu einem Volumen von maximal 30,0 m³ zulässig, wobei eine Höhenbegrenzung von 2,50 m einzuhalten ist. Diese Anlagen dürfen nicht im Bereich zwischen der Friedhofsfläche und der Baugrenze (25,0 m Korridor) errichtet werden.

Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 11. Änderung

Die 11. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich lediglich auf zwei Teilbereiche mit den Flurstücknummern 5847 und 4389/2. Ziel der Änderung war hierbei eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke, indem eine intensivere Ausnutzung der damals verbliebenen Baulücken geschaffen werden soll.

Beide Teilbereiche werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Zuge der Änderung wurde die ursprünglich festgesetzte Trafostation im Teilbereich 1 (FlSt. 5847) verkleinert, sodass hier eine bessere bauliche Ausnutzung möglich ist.

Für den Teilbereich 3 (FlSt. 4398/2) sollten im Zuge des Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen so geschaffen werden, dass die damals bestehende Baulücke geschlossen wird. Dazu wurde das Baufenster auf 12,5 x 23,5 m vergrößert und für Nebenanlagen eine separate Baugrenze festgelegt.

Abbildung 8: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 11. Änderung" links: Teilbereich 1, rechts: Teilbereich 3

Für das Flurstück 5847 im Teilbereich 1 wurden die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3; GFZ 0,6) entsprechend der 9. Änderung unverändert übernommen. Der dort vorgesehene Anbau an die Nachbaragarage sollte durch die Festlegung einer Baugrenze reguliert werden, weshalb an dieser Stelle die besondere Bauweise als halboffene

Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung ausgewiesen wurde. Die weiteren Festsetzungen wurden unverändert übernommen.

Innerhalb des Teilbereich 3 (FlSt. 4398/2) wurde aufgrund der erforderlichen Anrechnung der Nebenanlagen und des ungünstigen, langgestreckten Zufahrtsbereich die GRZ auf 0,35 erhöht, während die GFZ mit 0,7 gleichblieb. Als Bauweise wurde im Kontext der Nachbarschaft weiterhin die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Zur Erhöhung der zulässigen GRZ wurde die Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen ergänzt. Die zulässige Firsthöhe von 9,7 m wurde beibehalten, die Dachneigung auf 12°-35° festgelegt.

<u>Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 12. Änderung</u>

Ziel der 12. Bebauungsplanänderung war es, den Wünschen zweier Grundstückseigentümer für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu entsprechen. Dem wurde nachgekommen, indem auf dem neu entstandenen Flurstück 5826/1 ein Baufenster mit einer Größer von 11,0 x 13,0 m ausgewiesen wurde.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südöstliche Ortserweiterung, 9. Änderung“ gelten in diesem Bereich unverändert weiter und wurden nur redaktionell neu gefasst. Lediglich die Höhenfestsetzung hinsichtlich des oberen Bezugspunkts wurde neu festgesetzt. Weiterhin wurde ergänzt, dass zur besseren Grundstückausnutzung eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 2,0 m zulässig ist, sofern dadurch die bei Einhaltung der Baugrenze größtmögliche Gebäudelänge oder -tiefe nicht um mehr als 1,0 m verlängert wird. Die örtlichen Bauvorschriften wurden größtenteils aus der 9. Änderung übernommen, während weitere örtliche Bauvorschriften für Außenantennen und Anlagen für Niederschlagswasser getroffen wurden.

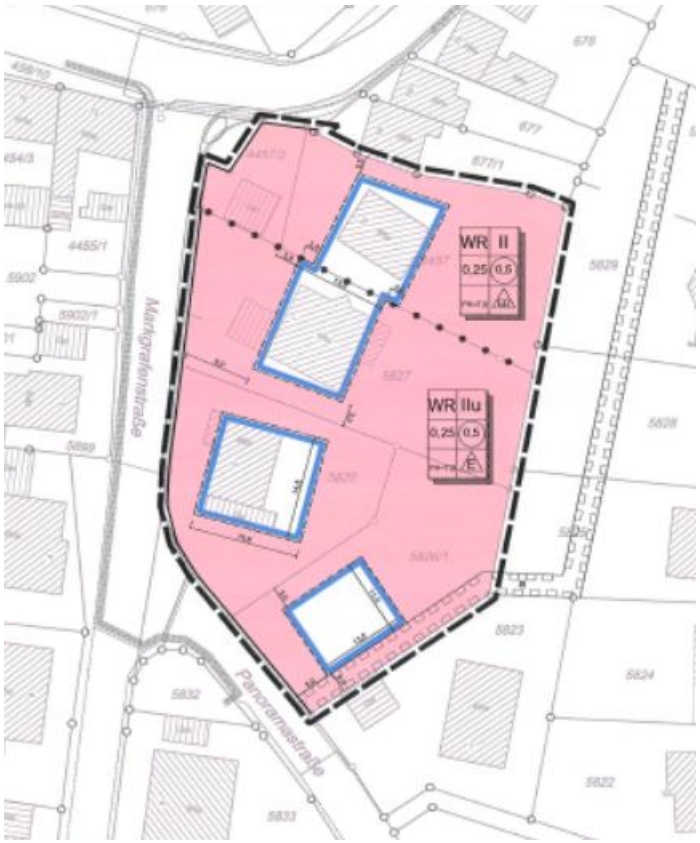


Abbildung 9: Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung Neuer Berg, 12. Änderung"

4.3 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wie auch die öffentliche Fußwegeanbindung des Änderungsgebietes erfolgt von den bestehenden Straßen Hauptstraße, Oderweg, Kraichgaustraße, Markgrafenstraße, Odenwaldstraße, Burgstraße, Sinsheimer Straße, Nadlerstraße, Tannenweg, Reitenweg, Panoramastraße sowie den Lindenweg.

Die Bestandsgebäude und die unbebauten Bauplätze sind über die Bestandstraßen an die Kanalisation, Gas-, Strom- und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

4.4 Lärmimmissionen

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, Juli 2025) ermittelt die für das Plangebiet die zu erwartenden Immissionsbelastungen. *„Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 2023/07 welche für die städtebauliche Planung zu beachten ist, sind die verschiedenen Geräuscharten (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm) aufgrund der verschiedenen Einstellungen der Betroffenen getrennt voneinander zu betrachten. […]*

Es erfolgt daher ausschließlich eine Betrachtung von Verkehrslärm durch das umgebende Straßenverkehrsnetz.“ (Koehler & Leutwein, Juli 2025)

Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen:

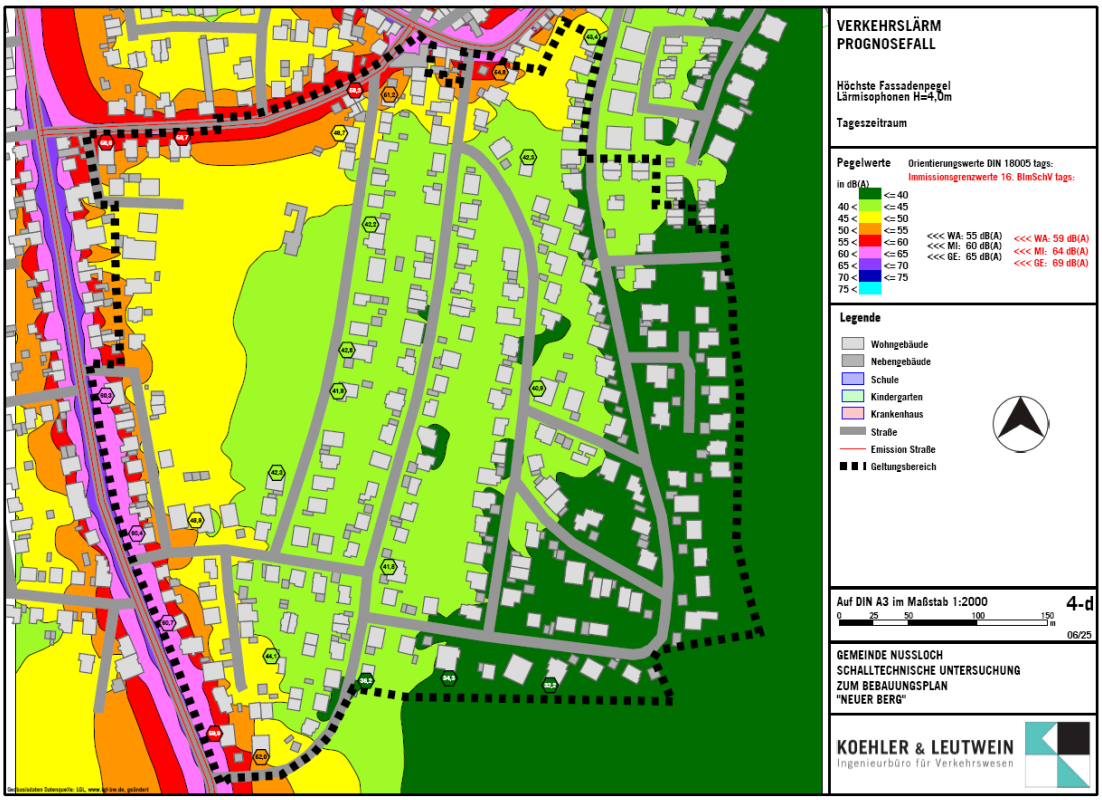


Abbildung 10: Verkehrslärm Prognosefall Tageszeitraum
(Karte: Koehler&Leutwein, Karlsruhe 2025)

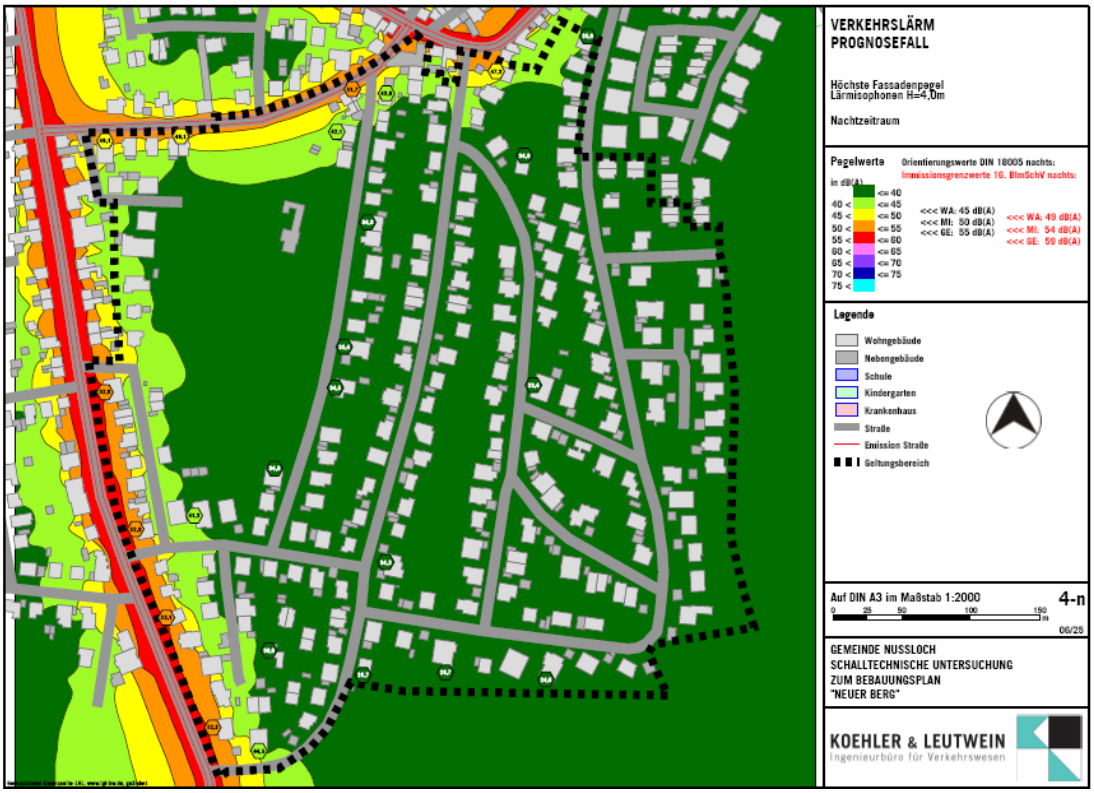


Abbildung 11: Verkehrslärm Prognosefall Nachtzeitraum
(Karte: Koehler&Leutwein, Karlsruhe 2025)

Laut schalltechnischer Untersuchung ergeben sich entlang der Hauptstraße bzw. Burg- und Sinsheimer Straße teilweise hohe Belastungen der Bestandsgebäude: *„Dabei ergeben sich im Tageszeitraum an den zur Hauptstraße gewandten Fassaden der Bebauung*

Beurteilungspegel von bis zu ca. 60,7 dB(A) und damit eine Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Nicht überschritten wird hingegen der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung der WHO, welcher bei 70 dB(A) für den Tagzeitraum liegt. An den zur Burgstraße und Sinsheimer Straße gewandten Fassaden sind Maximalwerte von 59,3 dB(A) auszumachen, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie geringfügig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Für die Bebauung im inneren des Plangebietes hingegen können verträgliche bis ruhige Verhältnisse festgestellt werden.

Im Nachtzeitraum zeigt sich, bezogen auf die Orientierungswerte, ein ähnliches Bild wie im Tageszeitraum. An den zur Hauptstraße zeigenden Fassaden können maximale Beurteilungspegel von bis zu ca. 53,1 dB(A) festgestellt werden, wodurch sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird. Nicht überschritten wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung der WHO von 60 dB(A). An den nach Norden und damit zur Burgstraße und Sinsheimer Straße zeigenden Fassaden ergeben sich maximale Beurteilungspegel von bis zu 51,7 dB(A) und damit ebenfalls Überschreitungen des Orientierungswerts als auch des Immissionsgrenzwertes. Auch im Nachtzeitraum können für die Fassaden der weiter von der Hauptstraße entfernten Gebäude niedrigere Pegel festgestellt werden.“ (Koehler & Leutwein, Juli 2025).

Trotz der erhöhten Lärmbelastung durch Emissionen der L 594/ Hauptstraße ist „*aufgrund der städtebaulichen Situation die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen empfohlen“* Die zu ergreifenden Maßnahmen werden demnach in Kapitel 7.3 aufgeführt.

5 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 aufzuarbeiten.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

5.1 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 lit. b BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Natura 2000-Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und dessen Anlage 1 Nr. 18 ist die Überführung eines bestehenden Bebauungsplans mit einer Wohnnutzung in eine aktuelle Bauleitplanung, die sich in den Festsetzungsdetails ändert, nicht UVP-pflichtig.

5.2 Arten- und Biotopschutz

<u>Biotopschutz</u>

Der Geltungsbereich der 13. Änderung liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechts, mit Ausnahme der Naturparks Neckar-Odenwald (nördliche Teile der Panoramastraße). Zweck des Naturparks ist es, *„diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen“.* Da das Plangebiet sich bereits Siedlungsgebiet von Nußloch ist, greift der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung nicht.

In der direkten Nachbarschaft grenzt im Süden an die Bebauung der Odenwaldstraße und die Markgrafenstraße das FFH-Schutzgebiet „Nördlicher Kraichgau“ (Nr. 6718311). Eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Schutzgebietes ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits nahezu komplett bebaut ist und die Änderung lediglich eine verträgliche Nachverdichtung (horizontal und vertikal) verfolgt. Hinsichtlich der vertikalen Nachverdichtung ist deren Maß auch darauf begrenzt, dass die Baufenster so vergrößert werden, dass eine Ausnutzung der auf 0,4 erhöhten GRZ möglich. Eine Neuerrichtung von Gebäuden soll vor allem innergebietlich in zweiter Reihe stattfinden, wo keine Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet anzunehmen sind. Generell ist festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet bereits ein bebautes Wohngebiet ist und dies auch im Zuge der vorliegenden Änderung bleibt.

Bei der LUBW geführte bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen. In einer Entfernung von ca. 30 m südlich der Bebauung der Odenwaldstraße befindet sich das

gesetzlich geschützte Biotop „Biotopkomplex südlich Nußloch – Ludwigsberg“ (Nr. 166182260491), welches nach BNatSchG als Trockenrasen, Gebüsche, naturnahe Wälder und Staudensäume trockenwarmer Standorte und als offene Felsbildungen sowie nach NatSchG als Feldhecke und Feldgehölz geschützt ist. Eine Beeinträchtigung des Biotopkomplexes ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

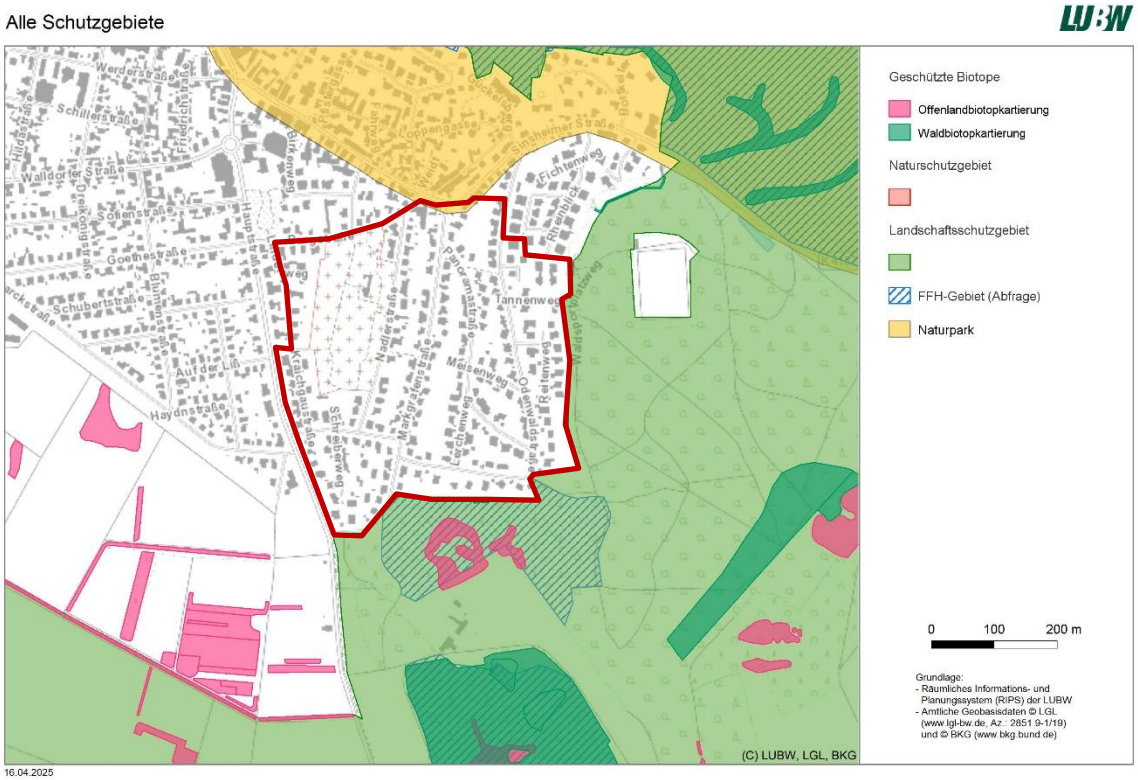


Abbildung 12: Schutzgebiete um Nußloch
Quelle: LUBW

<u>Artenschutz</u>

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist zwar die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche unter 20.000 m² ausgeschlossen, die Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, bleibt davon jedoch unberührt.

Mit Ausnahme der insgesamt lediglich zehn unbebauten Grundstücke stellt sich der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, für den bereits Baurecht besteht, als vollständig entwickelt dar. Das im Siedlungsgefüge Nußlochs befindliche Gebiet ist nach aktuellem Planungsrecht bereits vollständig bebaubar. Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, ein innerörtliches Entwicklungspotential durch eine vertikale als auch horizontale Nachverdichtung im Bestand gemäß der im Gemeindeentwicklungskonzepts und Innenentwicklungskonzepts getroffenen Zielsetzung zu aktivieren. Um dies zu erreichen, sollen einzelne Festsetzungsinhalte neu gefasst und auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Hierzu soll eine moderate Erhöhung der GRZ (auf bis zu 0,4) und eine Baufenstererweiterung, die einerseits den tatsächlichen Bestand berücksichtigt, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten zulässt, erfolgen. Da sich das Gebiet als größtenteils bebaut und entwickelt darstellt, ist nicht davon

auszugehen, dass durch die moderate Nachverdichtung im Gebiet negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a und d BauGB eintreten.

Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt davon unabhängig immer und überall. Da sich zahlreiche Tierarten als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen haben, können diese Gebäude, deren Umfeld, wie beispielsweise Gärten, besiedeln. Zu diesen Kulturfolgern gehören unter anderem Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilienarten wie Zauneidechse oder Schlingnattern. Von Fledermäusen werden vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereich können von geschützten Tierarten besiedelt werden. Lehmbauten können Lebensstätte zahlreicer Bienenarten sein. In verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können Reptilien wie Zauneidechse oder Schlingnatter auftreten.

Die Eigentümer-, Bewohner- und Bauherrenschaft ist demnach dazu verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen und einzuhalten.

Demnach ist es 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-, Überwinterungs- 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 größere Glasfronten sollte das Verhindern von 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 Bundesnaturschutzgesetzt gibt im Sinne des Artenschutzes einen Rodungszeitraum für Gehölze für das Winterhalbjahr vor. In den Diensten des Insektenschutzes gilt zudem ein „Schottergartenverbot“ nach dem Landesnaturschutzgesetz sowie Vorgaben für die Anlage von Beleuchtungsanlagen.

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

5.3 Klima/Luft

Nußloch liegt in einer wärmegemäßigten Klimazone. Mit der Lage im Nördlichen Oberrhein-Tiefland weißt die Gemeinde 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 Tagen im Jahr). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei über 11° C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Durchschnitttemperatur von < 20°C.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Bergstraße, der sich durch ein besonders mildes und sonniges Klima einschließlich eines sehr frühen Frühlingsbeginn auszeichnet. Betrachtet man den prognostizierten Klimawandel, werden diese Zahlen noch weiter steigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird unter anderem das Ziel verfolgt, eine von der Gemeinde angestrebte Nachverdichtung in bereits bebauten Ortsteilen zu steuern, dabei aber gleichzeitig ein hohes ökologisches Maß in die Planung zu integrieren. Dabei sollen bestehende, klimatologisch bedeutende Grünflächen, wie beispielsweise der Friedhof, weiterhin geschützt werden und ergänzende (Begrünungs-)Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Mindestbegrünung bei baulicher Entwicklung vorgeschrieben werden. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen, ohne unversiegelte Flächen im Außenbereich zu bebauen, was dem Schutzgut Klima ebenfalls zugutekommt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Änderung mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.

5.4 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Zur Verringerung der zusätzlichen Neuinanspruchnahme von wertvollen, unversiegelten Außenbereichsflächen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. 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 Änderung des Bebauungsplans unter der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Gebiet entsprechen demnach den Vorgaben des BauGB.

5.5 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[1], s. Abbildung 13. Es ist mit den sogenannten „Wiesloch-spezifischen Schwermetallen“, wie Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink zu rechnen. Die belasteten Flächen um Wiesloch umfassen nach Kenntnis der Autoren insgesamt etwa 2.400 ha. Auf dieser Fläche liegen mehrere belastete Böden und Sedimente. Die Möglichkeit einer großflächigen Sanierung der zum Teil über 1.000 Jahre alten Schwermetallbelastung im Raum Wiesloch besteh nach Aussage der Arbeitshilfe deshalb nicht. Abbildung 1

[1] LfU BW (2004): Handbuch Boden, Schwermetallbelastung durch den historischen Bergbau im Raum Wiesloch, S. 37)

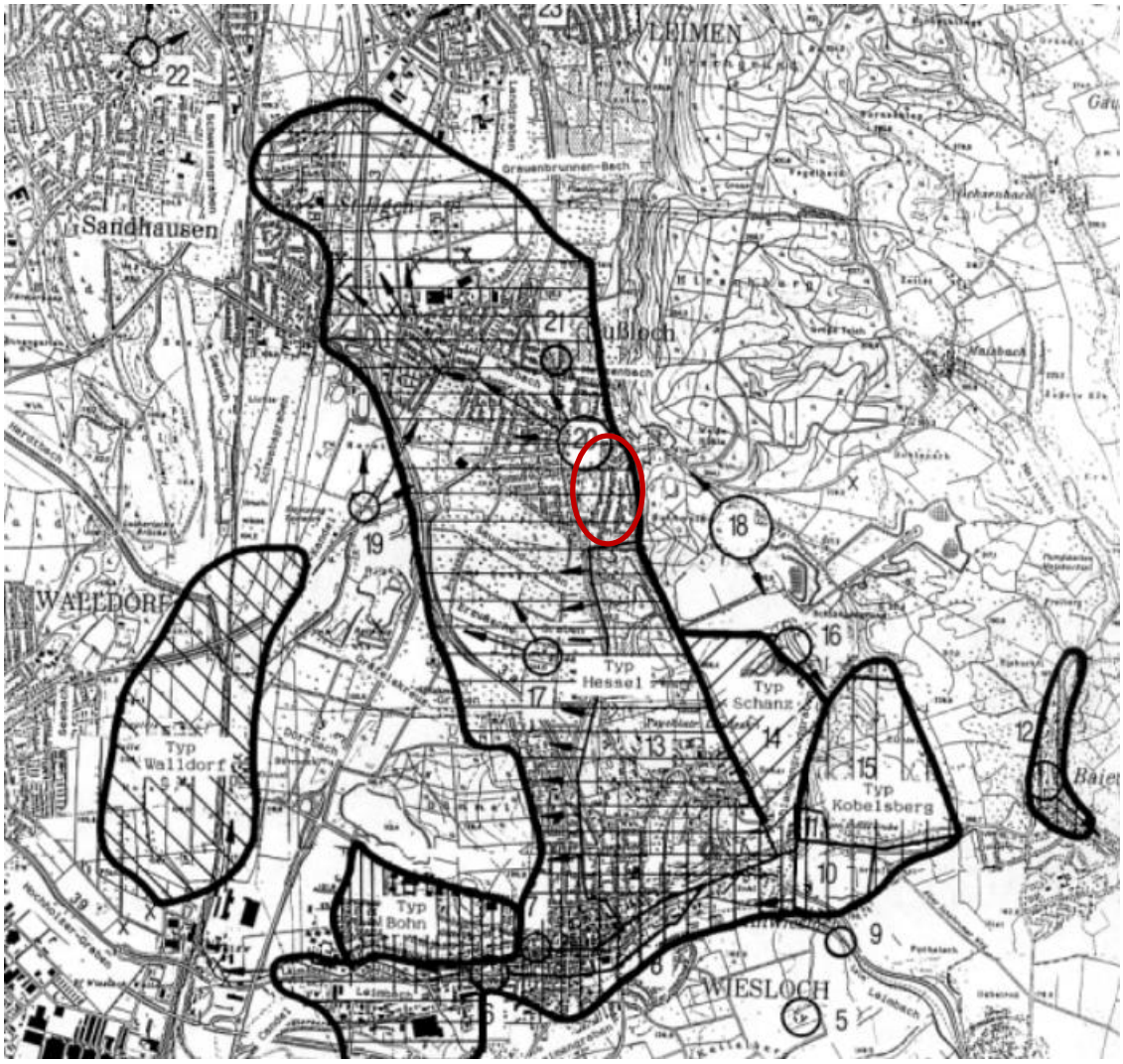


Abbildung 13: Kontaminationsbereiche im Raum Wiesloch-Leimen. Lage des Plangebiet rot eingefärbt. (Karte: LfU BW, 2004)

Da der Änderungsbereich, bis auf zehn einzelne Grundstücke, bereits bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass durch die vorliegende Planung größere Erbbewegung 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.

5.6 Wasser- und Hochwasserschutz/ Grundwasser/ Gewässer

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

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

In den vergangenen Jahren haben Starkregenereignisse eindrucksvoll gezeigt, welche Gefahren für Mensch, Gebäude und Infrastrukturen bestehen können. Für Nußloch wurde gemeinsam mit der Stadt Leimen und der Gemeinde Sandhausen eine Karte erstellt, die die jeweilige Betroffenheit der Gemeinde abbildet.

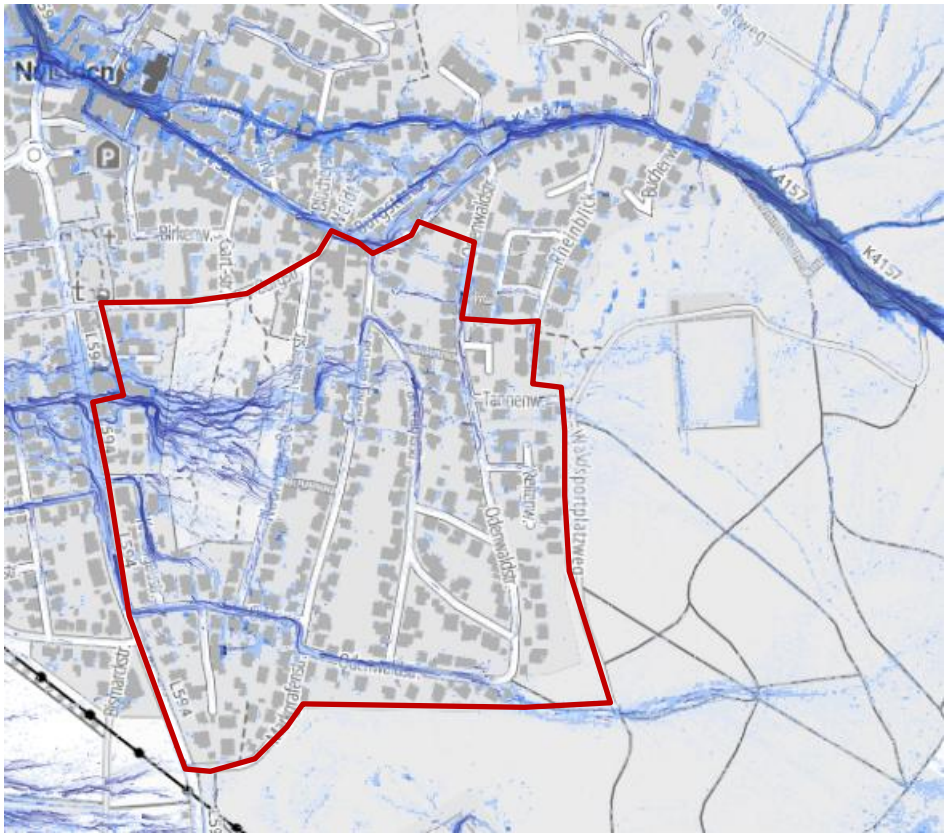


Abbildung 14: Szenario eines extremen Starkregenereignis in Nußloch. Rot: Plangebiet
(Quelle: starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/nussloch)

Die Analyse der Abflusslinien im Falle eines extremen Starkregenereignisses zeigt deutlich, dass die größten Wassermengen vom östlich gelegenen Buchenwald herabfließen. Diese sammeln sich im Bereich der Kreisstraße K4157 und werden anschließend über die Sinsheimer Straße in den Ortsbereich eingeleitet. Aus Bereichen außerhalb des Plangebietes treten lediglich aus südöstlicher Richtung relevante Wassermengen ein. Diese gelangen über die Odenwaldstraße ins Gebiet und werden entlang des Straßenverlaufs in Richtung Hauptstraße abgeleitet.

Innerhalb des Plangebietes entstehen weitere Abflussmengen insbesondere im Bereich des Reitenwegs, des Tannenwegs sowie entlang der Panoramastraße. Diese Abflüsse verlaufen teils über private Grundstücke, teils entlang der Panoramastraße in Richtung der Friedhofsfläche. Dort sammeln sich die innergebietlichen Abflussströme, bevor sie über angrenzende private Grundstücke in Richtung Hauptstraße und weiter in das Wohngebiet „Liss“ abgeleitet werden.

Im Zuge der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird hierbei auf die Eigenverantwortung der Eigentümer und Bauherren hingewiesen, Vorsorgemaßnahmen gegen eindringendes Wasser, Rückstau und Überflutung zu sichern. Weiterhin werden Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen bei Gebäuden in 2. Reihe festgesetzt, die auf das gebietsinterne Regenwassermanagement positiv auswirken.

5.7 Landschaftsbild

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

Generell stellt es sich als gewachsenes Wohngebiet mit einer ortstypischen Bebauung (1-2 geschossige, überwiegend Satteldach) dar. Eine besondere Funktion für die Naherholung bietet das Gebiet nicht, jedoch bietet es direkte (Fußwege-)Verbindungen in die umliegenden Freiflächen, die auch weiterhin erhalten werden.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Süd“ (Nr. 2.26.048) wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Generell wird durch die moderate Nachverdichtung eine Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild gewährt.

5.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind bislang keine archäologischen Funde bekannt und auch keine archäologischen Listendenkmale ausgewiesen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auf Befunde und Funde aus vorgeschichtlichen Zeiten getroffen wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Störfallbetriebe

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

5.10 Eigentumsverhältnisse

Die Wohnbauflächen befinden sich in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

6 Städtebauliche Potenzialanalyse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Änderungsgebiet vertiefend untersucht, um die bereits vorhandene bauliche Ausnutzung festzustellen und darauf aufbauende Entwicklungspotenziale zu bewerten. Schwerpunkte der Analyse bildeten die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ), die Gebäudehöhen sowie die maximal zulässigen Wohneinheiten.

Bezüglich der GRZ wurde zunächst aufgezeigt, in welchen Bereichen des sogenannten „Nutzungsschablonenmosaiks“ welcher Umfang an baulicher Nutzung zulässig ist. Wie aus Abbildung 12 hervorgeht, sind große Teile des Plangebiets mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,30 belegt. Lediglich in wenigen Bereichen ist eine für Wohngebiete typische GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Auswertung der tatsächlich im Bestand ausgenutzten GRZ zeigt jedoch, dass ein Großteil der Grundstücke die geltenden Festsetzungen bereits ausgeschöpft oder sogar überschritten hat.

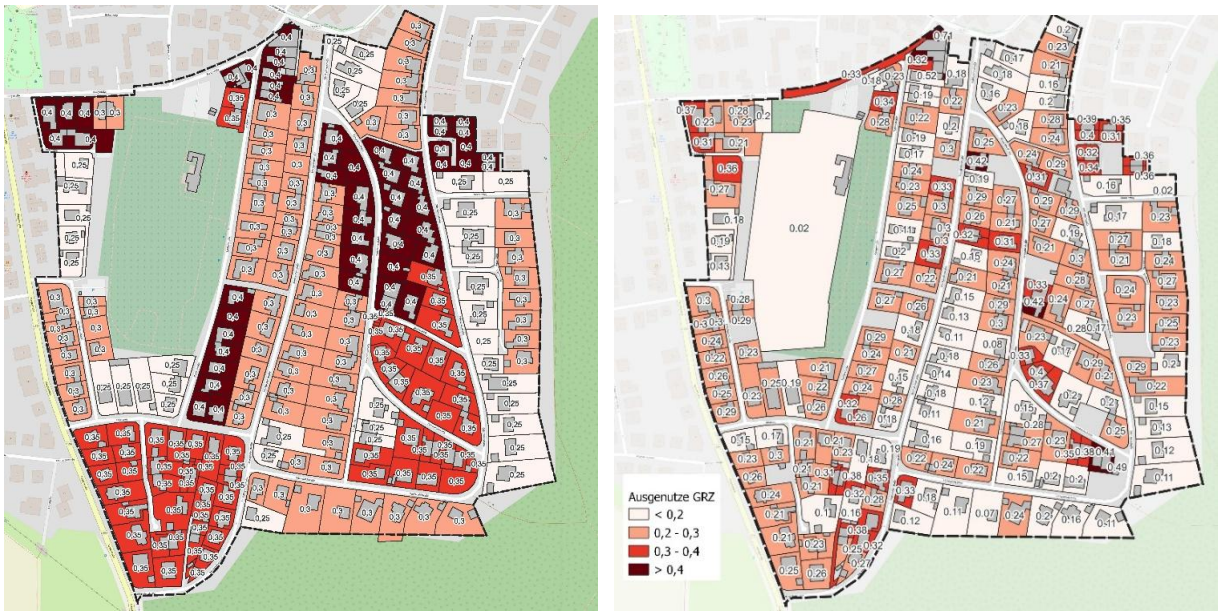


Abbildung 15: Festgesetzte Grundflächenzahl (links) und tatsächliche Grundflächenzahl (rechts) im Plangebiet. Eigene Darstellung.

Die Gegenüberstellung der verbleibenden, ausnutzbaren GRZ verdeutlicht, dass für den überwiegenden Teil der Grundstücke keine Spielräume für eine weitergehende bauliche Ausnutzung bestehen Abbildung 1 Abbildung 16). Grundstücke, die in der Darstellung rot eingefärbt sind, verfügen planungsrechtlich über kein weiteres Nachverdichtungspotenzial. In dunkelorangenen Bereichen ist ein solches Potenzial nahezu nicht mehr vorhanden. Lediglich die wenigen hellorange oder grün markierten Grundstücke bieten nach derzeitiger Rechtslage begrenzte Möglichkeiten für bauliche Nachverdichtung. Mit der in Kapitel 7.3 näher erläuterten, maßvollen Erhöhung der maximal zulässigen GRZ in ausgewählten Teilbereichen soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, wobei sowohl der Gebietscharakter als auch die topografischen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

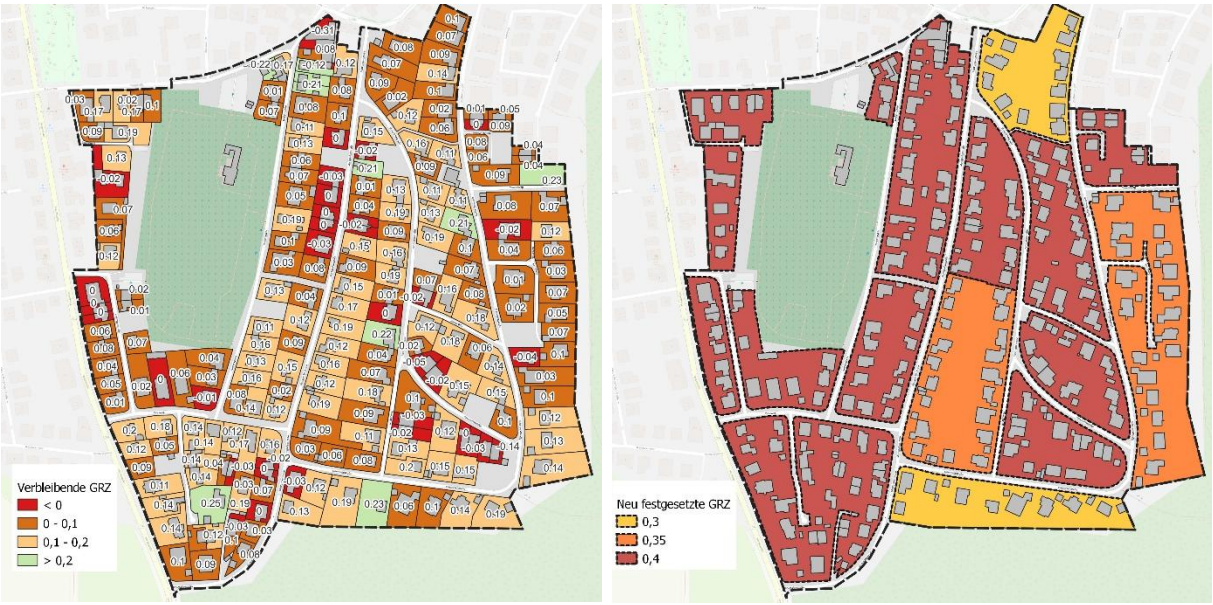


Abbildung 16: Verbleibende GRZ (links) und neu festgesetzte GRZ im Plangebiet. Eigene Darstellung.

Mit der in weiten Teilen vorgesehenen Erhöhung der GRZ wird beabsichtigt, die Voraussetzungen für Anbauten oder die Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe zu schaffen, ohne den Charakter des Gebiets oder die landschaftlichen Rahmenbedingungen zu beeinträchtigen.

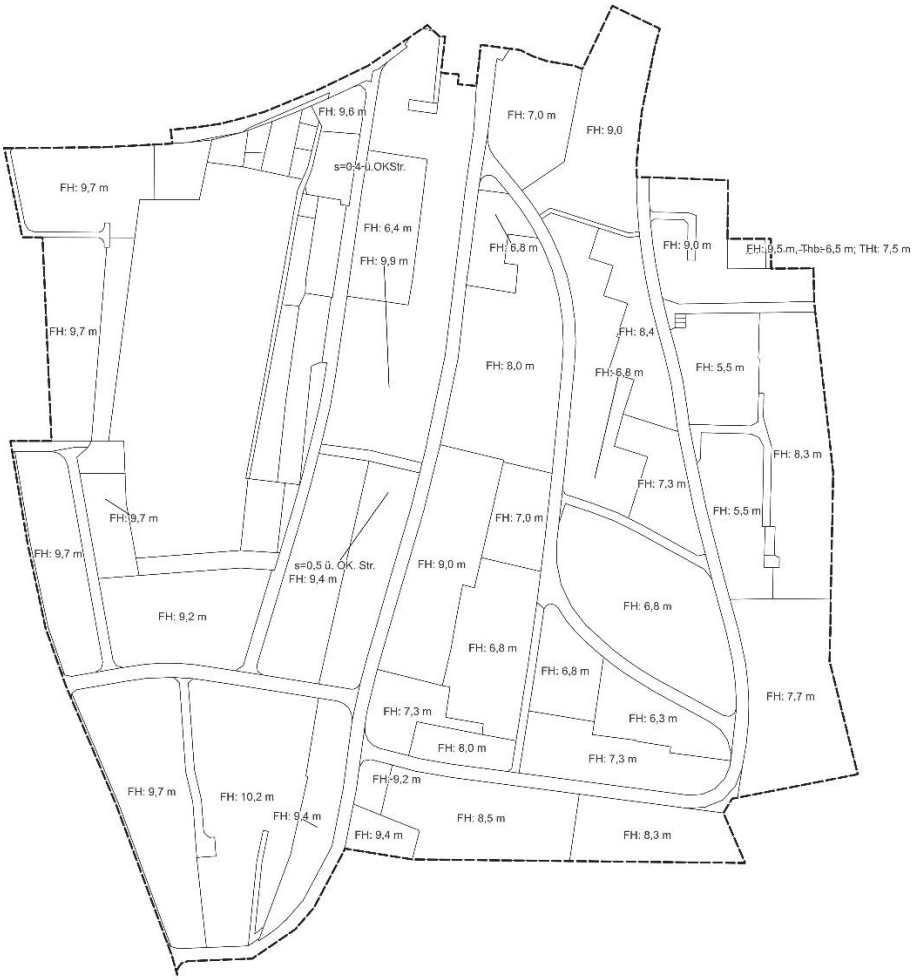


Abbildung 17: Bisherige festgesetzte Firsthöhen im Bebauungsplan. Eigene Darstellung

In einem weiteren Analyseschritt wurde geprüft, wie sich die aktuellen Gebäudehöhen, bezogen auf das maßgebliche Geländemittel (auf Grundlage des digitalen Geländemodells), zu den planungsrechtlichen Höhenfestsetzungen verhalten.

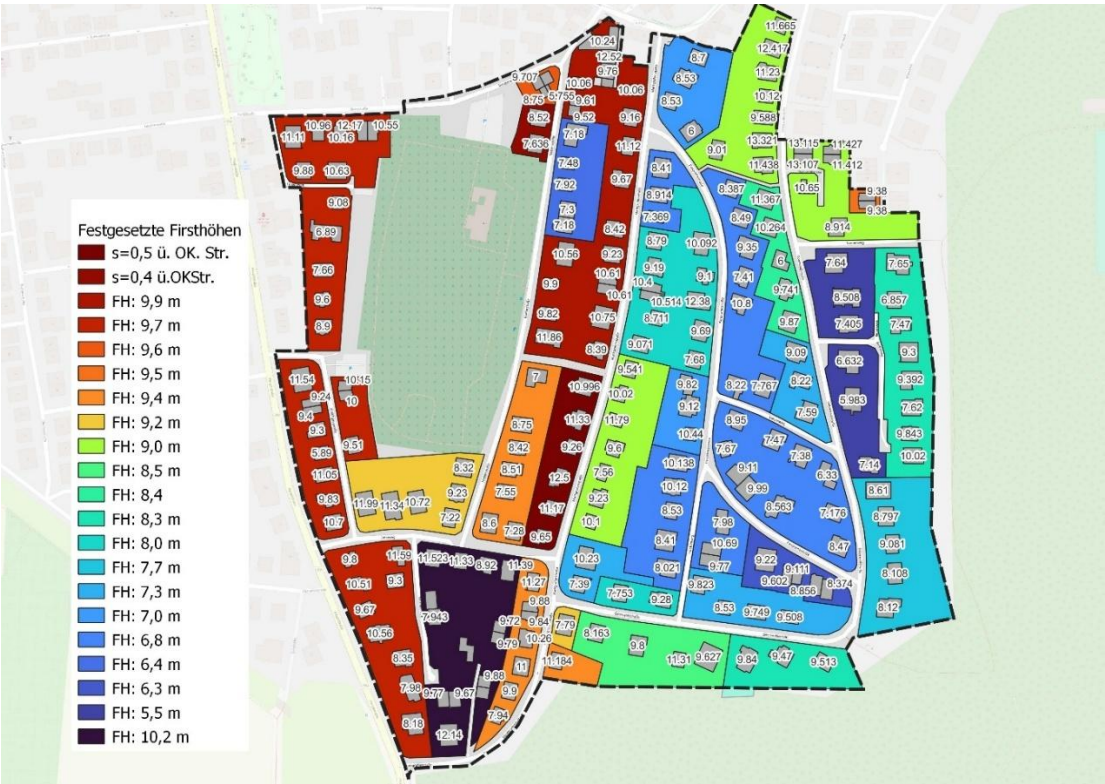


Abbildung 18: Festgesetzte Firsthöhen und tatsächliche Firsthöhen im Plangebiet. Eigene Darstellung.

Der Vergleich zeigt, dass die tatsächlichen Firsthöhen zum Teil deutlich über oder unter den bisher festgesetzten Höhengrenzen liegen. Die nachvollziehbare Weiterentwicklung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist damit planungsrechtlich nicht mehr abbildbar. Um künftig eine transparente, überprüfbare und gebietsverträgliche Nachverdichtung hinsichtlich der Gebäudehöhen zu ermöglichen, sollen die zulässigen Gebäudehöhen künftig als absolute Höhen über Normalnull festgesetzt werden. Dies gewährleistet auch für die prüfenden Behörden eine eindeutige, nachvollziehbare und rechtssichere Handhabung der Vorgaben.

Des Weiteren wurde untersucht, wie sich die Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude im Plangebiet auswirken. Dabei zeigt sich, dass im westlichen, zur Hauptstraße hin gelegenen und topografisch ebeneren Bereich keine Begrenzung hinsichtlich der maximal zulässigen Wohneinheiten besteht. Erst mit dem topografischen Anstieg, insbesondere ab der Markgrafenstraße in Richtung Osten, wurde bislang eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt (vgl. Abbildung 19). Mit der geplanten Anpassung soll künftig im östlichen Plangebiet die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal drei erhöht werden. Ziel ist es, sowohl durch vertikale als auch durch maßvolle horizontale Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

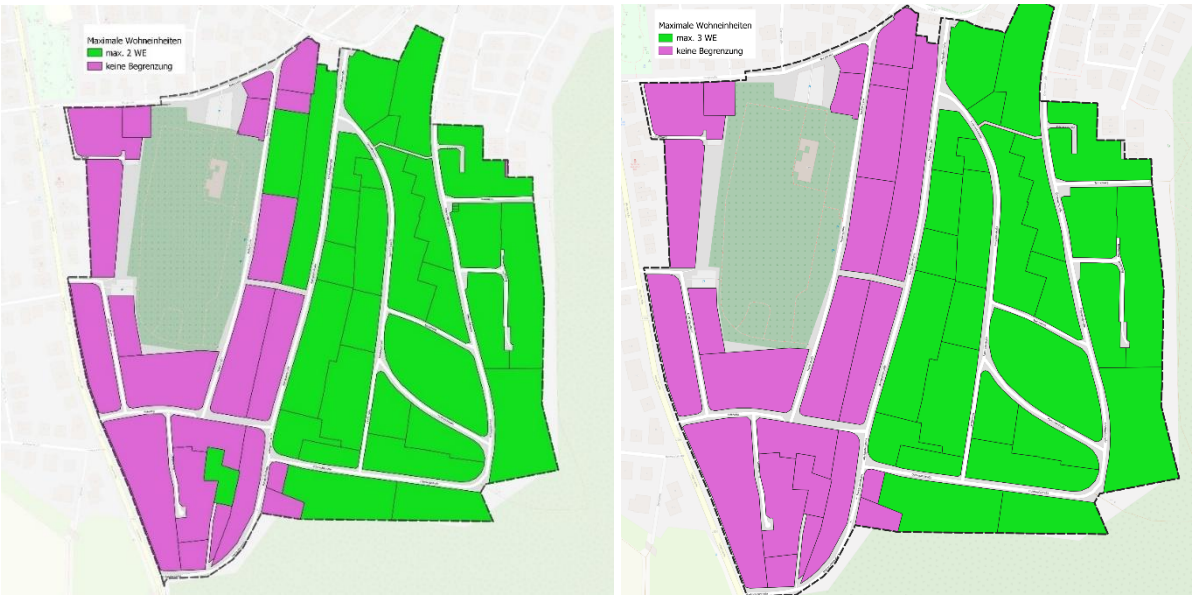


Abbildung 19: Aufteilung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude (links: Bestandsfestsetzung; rechts: geplante Festsetzungen)

7 Planungsinhalte des Bebauungsplans

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der vorliegende Bebauungsplan „Neuer Berg, 13. Änderung“ verfolgt das Ziel, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen, die eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Grundlage hierfür bildet § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig als Maßnahme der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Dabei sind die moderate Nachverdichtung unter Wahrung des Gebietscharakters, behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbildes als auch die Belange einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung im Sinne der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Im Mittelpunkt des Planungsvorhabens steht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen der Gemeinde Nußloch. Hierzu soll eine sowohl vertikale als auch horizontale Nachverdichtung erfolgen, die eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen gewährleistet, ohne dabei die städtebauliche Qualität oder das charakteristische Erscheinungsbild des Ortes zu beeinträchtigen. Besondere Beachtung findet dabei die topografische Situation des Plangebiets, die spezifische Anforderungen an die Höhenentwicklung der Gebäude stellt. Ziel ist es, eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bebauung zu realisieren, die sich harmonisch in die vorhandene Geländestruktur einfügt und zugleich den Anforderungen an zeitgemäßes, nachhaltiges Wohnen gerecht wird.

Insgesamt leistet der Bebauungsplan somit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, indem er die Innenentwicklung fördert, Flächenressourcen schont, ohne die ortsbildprägenden Qualitäten zu gefährden.

Dementsprechend verfolgt der Bebauungsplan 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 Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Gemeindeentwicklungskonzept, Innenentwicklungskonzept) oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

7.2 Städtebauliche Konzeption

Für die Entwicklung des 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 das Plangebiet sowie die Umgebung einfügt,
- Behutsame, verträgliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes als maßvolle Verdichtung der unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke und Grundstückseinteilungen entlang der Erschließungsstraßen,
- Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung zur Deckung von dringend benötigten Wohnraums,
- Beachtung der Ziele und Maßnahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes, wie
    - Nachverdichtungspotenziale nutzen: Dichte der Bebauung erhöhen
    - Dachbegrünung als Vorgabe bei Bebauung in 2. Reihe
    - Erhalt von Grünräumen im Bestand
- Beachtung der Ziele und Maßnahmen des Innenentwicklungskonzeptes, wie:
    - Erhöhung der GRZ,
    - Ermöglichung einer Aufstockung der Wohngebäude,
    - Ausnutzung der Dachaufbauten
- Einbeziehung der insgesamt 125 Ausnahmen und Befreiungen, die sich überwiegend auf:
    - Überschreitung der Baugrenzen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche/GRZ
    - Abweichende Anordnung von Nebenanlagen
    - Abweichende Dachformen, -neigung und aufbauten bezogen.
- Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen durch Verbesserung des Schallschutzes vor Verkehrslärm,
- Vereinfachung und Neufassung der bisherigen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

7.3 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Bei der Begründung der Festsetzungen eines Änderungsbebauungsplans und der Abwägung der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken.

Grundsätzlich ist es zu beachten, dass mit der Änderung des Bebauungsplans eine Umstellung von der Baunutzungsverordnung 1990 auf die zur Rechtskraft gültigen Baunutzungsverordnung (2017/ zuletzt geändert 2023) erfolgt.

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

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

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

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die größer als 40 m³ umbauter Raum sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

~~A.1.3 Reines Wohngebiet (§ 3 Abs. 1 BauNVO) (aus 9. und 12. Änderung)~~

~~Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.~~

~~*A.1.4* Reines Wohngebiet (§ 3 Abs. 1 BauNVO) (aus 11. Änderung)~~

~~Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO, Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 BauNVO nicht Bestandsteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.~~

~~A.1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) (aus 9. Änderung)~~

~~Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen im Gartenbereich zulässig. Sie dürfen max. 5 m³ umbauter Raum haben und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Ebenso ist mindestens ein Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten.~~

~~Nicht zulässig sind Nebenanlagen zwischen Baugrenze und Friedhofsfläche soweit der Abstand weniger als 25 m beträgt~~

~~A.1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) (aus 10. und 11. Änderung)~~

~~Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen im Gartenbereich zulässig. Sie dürfen max. 30 m³ umbauter Raum haben und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Ebenso ist mindestens ein Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten.~~

~~A.1.7 Versorgungseinrichtungen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) (aus 9. und 11. Änderung)~~

~~Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht einschränken.~~

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf die vorhandene Bestands- und Umgebungsbebauung sowie die städtebaulichen Zielsetzungen für das gesamte Plangebiet. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wird eine Vereinheitlichung der baulichen Nutzung angestrebt. Bislang war das Plangebiet in unterschiedliche Zonen unterteilt, die teils als reines Wohngebiet, teils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren.

Diese feingliedrige Differenzierung wird nun zugunsten einer einheitlichen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO) aufgegeben.

Die Festlegung als allgemeines Wohngebiet entspricht der überwiegenden Nutzungsstruktur des Gebietes und trägt dazu bei, den Charakter des Wohnens gemäß der bestehenden Bebauung zu bewahren und städtebaulich zu festigen. Damit wird eine klare, planerische Linie verfolgt, die eine harmonische Entwicklung des Quartiers gewährleistet und den Erwartungen der Anwohnerinnen und Anwohner an eine stabile Wohnumgebung gerecht wird.

Um die Wohnqualität und das Wohnumfeld nachhaltig zu sichern, wurden und werden weiterhin bestimmte, potenziell störende Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel, flächen- und verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden, nicht mit der gewünschten Nutzungsstruktur vereinbar. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich weder gestalterisch noch funktional sinnvoll in das bestehende und geplante Wohngebiet integrieren. Für derartige Nutzungen sind im Gemeindegebiet anderweitig geeignete Standorte vorhanden, die eine bessere Anbindung an übergeordnete Verkehrswege und eine geringere Beeinträchtigung des Wohnumfeldes gewährleisten.

Die bisherigen Regelungen zu Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Versorgungseinrichtungen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) werden im Rahmen der neuen Planung angepasst. Aufgrund zahlreicher Ausnahmen und Befreiungen in der Vergangenheit werden Nebenanlagen künftig bis zu 40 m³ umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, Nebenanlage mit mehr Volumen sind demnach unzulässig. Damit wird eine flexiblere, aber dennoch verträgliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne den Gebietscharakter zu beeinflussen.

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

A.2.1 *Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)*

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

*Im **WA 1** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.*

*Im **WA 2** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,35. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 zulässig.*

*Im **WA 3** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 zulässig.*

*Im **WA 4** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.*

~~A.2.2~~ ~~Anrechenbare Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) (aus 11. Änderung)~~

~~Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:~~

~~1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten~~
~~2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO~~
~~3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird~~

~~mitzurechnen.~~

~~Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen~~

~~- In den Teilbereichen 1 und 2 um bis zu 10 % der Grundstücksfläche~~
~~- Im Teilbereich 3 um 50 % überschritten werden. Die zulässige~~

~~Soweit Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Fuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.~~

~~Das gleiche gilt für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche. Wenn der Substrataufbau ab Oberkante Betondecke mind. 0,50 m beträgt.~~

Die bisherige Festsetzung zur Anrechnung bestimmter Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Zuge der vorliegenden Änderung gestrichen. Diese Entscheidung erfolgt vor dem Hintergrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet sowie zur Vereinfachung und Transparenz der planungsrechtlichen Vorgaben. Weiterhin sind die unter A.2.2 genannten Ausnahmen nicht mehr erforderlich, da die GRZ erhöht und die Baufenster vergrößert werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, welche Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind. Die bisherigen, zusätzlichen planerischen Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche haben sich als zunehmend intransparent erwiesen. Die Streichung dieser Sonderregelung schafft daher eine klare, einheitliche und rechtssichere Anwendung der gesetzlichen Vorgaben. Das bisherige ausgenutzte Maß der ausgenutzten bzw. überschrittenen GRZ ist entsprechend den Regelungen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

Die neue Festsetzung differenzierter Grundflächenzahlen (GRZ) in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 berücksichtigt die jeweiligen städtebaulichen, topografischen und grundstücksbezogenen Besonderheiten. Entsprechend der beschlossenen Grundsatzfestsetzungen soll in Nußloch künftig überall dort, wo es städtebaulich verträglich und möglich ist, eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der angestrebten Entwicklung großer Teile des Plangebiets und ermöglicht unter Wahrung des Gebietscharakters eine maßvolle Nachverdichtung.

In dem Bereich WA 2 wird die GRZ auf 0,35 und im Bereich WA 3 auf 0,3 begrenzt. Diese Reduzierung trägt den schwierigen topografischen Verhältnissen Rechnung. Eine GRZ von 0,4 wäre insbesondere in WA 2 aufgrund der Hanglage städtebaulich nicht vertretbar. In WA 2 ermöglicht demnach die Erhöhung der GRZ auf 0,35 eine geringfügige, den Rahmenbedingungen angepasste Nachverdichtung, die jedoch durch die topografischen Bedingungen in der Praxis begrenzt bleibt. Mit dieser differenzierten Festsetzung der GRZ wird eine maßvolle, den örtlichen Verhältnissen angepasste bauliche Entwicklung sichergestellt, die sowohl den städtebaulichen Zielen als auch den Belangen des Landschafts- und Siedlungsbildes sowie den Interessen der Eigentümer gerecht wird. In WA 3 wird die GRZ weiterhin auf 0,3 festgesetzt, da die tatsächliche GRZ im Bestand die festgesetzten 0,3 nicht ansatzweise ausnutzt und eine Erhöhung auf 0,4 aufgrund der großen Grundstücksgrößen zu ungewollt großen Kubaturen der Gebäude führen würden.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Maximale Gebäudehöhen GH_{max}

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Maßgebend ist jeweils die in der Planzeichnung für den jeweiligen Gebäudestandort ausgewiesene Höhenangabe in Meter über Normalnull (m ü. NN).

Oberer Bezugspunkt:

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika einschließlich der dazugehörigen Brüstungen, bei Satteldächern ist der obere Abschluss des Dachfirstes maßgebend. Bei anderen Dachformen ist der höchste Punkt der der Dachkonstruktion maßgebend.

Überschreitungsmöglichkeit

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) zugelassen werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt hierbei 1,50 m in der Höhe.

Bestandsgebäude

Abweichend von der im Plan maximal festgesetzten Gebäudehöhe können an rechtmäßig bestehenden Bestandsgebäuden Änderungen (wie z.B. Erweiterungen des Dachraums durch Dachaufbauten, Sanierungen, Modernisierungen oder Umbauten) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern hierdurch die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes nicht überschritten wird.

Für Neuerrichtungen gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe.

~~Höhenlage baul. Anlagen (aus 9. Änderung)~~

~~Soweit im Plan keine Geländeoberfläche festgelegt ist, gilt als Bezugshöhe die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlage.~~

~~Höhenlage der baulichen Anlagen, Garagen (aus 9. Änderung)~~

~~Garagen sind in ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf den Grundstücken so anzuordnen, dass H. die Wandhöhe entlang der Grenze höchstens 3,70 m beträgt. § 7 Abs. 1 LBO gilt entsprechend.~~

~~Firsthöhe Wohngebäude (aus 11. Änderung)~~

~~Die max. Firsthöhe der Gebäude ist in den jeweiligen Baufenstern im Plan als max. Höhe festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene im Bereich des Firstes der jeweiligen Doppelhaushälfte im Mittel gemessene Geländeoberfläche.~~

~~Traufhöhe Wohngebäude (aus 11. Änderung)~~

~~Die bergseits bzw. talseits der Gebäude festgelegte max. Traufhöhe ist in den jeweiligen Baufenstern im Plan als THb bzw. THt festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die vorhandene im Bereich der Traufe der jeweiligen Doppelhaushälfte im Mittel gemessene Geländeoberfläche.~~

~~Höhenlage, Firsthöhe (aus 12. Änderung)~~

~~Die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 7,0 m.~~

~~Unterer Bezugspunkt: im Mittel gemessene Geländeoberfläche~~

~~Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Gebäude).~~

Die bisherige Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage wird im Zuge der vorliegenden Änderung gestrichen. Diese Entscheidung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Regelungen zum Bezugspunkt der Gebäudehöhe, insbesondere die Bezugnahme auf die im

Mittel gemessene Geländeoberflächen, nicht mehr dem Stand der Planungspraxis und den rechtlichen Anforderungen entsprechen. Die bisherige Festsetzung war demnach zu intransparent, somit in der Umsetzung und Überprüfung nur schwer nachvollziehbar, sodass dies in der Praxis nicht mehr anwendbar ist.

Mit der Streichung dieser Festsetzung wird zukünftig eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Höhen angestrebt, die künftig über die absolute Höhenangabe in Metern über Normalnull festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist eindeutig, nachvollziehbar und gewährleistet eine hohe Rechtssicherheit für Bauherren.

Abbildung 20: Mustergebäude für die Höhenfestsetzung (links: 11,50 m; rechts: 8,00 m mit 1,0 m Potenzial)

Die neu festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an zwei bereits im Plangebiet bestehenden Gebäudetypen, die Gebäudehöhen von 11,50 m bzw. 9,00 m aufweisen (vgl. Abbildung 20). Anhand dieser städtebaulich verträglichen Gebäudehöhen wurde für das gesamte Gebiet geprüft, in welchen Teilbereichen eine höhere Bebauung in welchem Umfang möglich ist. Bestandsgebäude, die bereits heute über diese Höhen hinausragen, werden planungsrechtlich gesichert, jedoch ohne zusätzliche Potenziale für eine weitere Überbauung zu eröffnen.

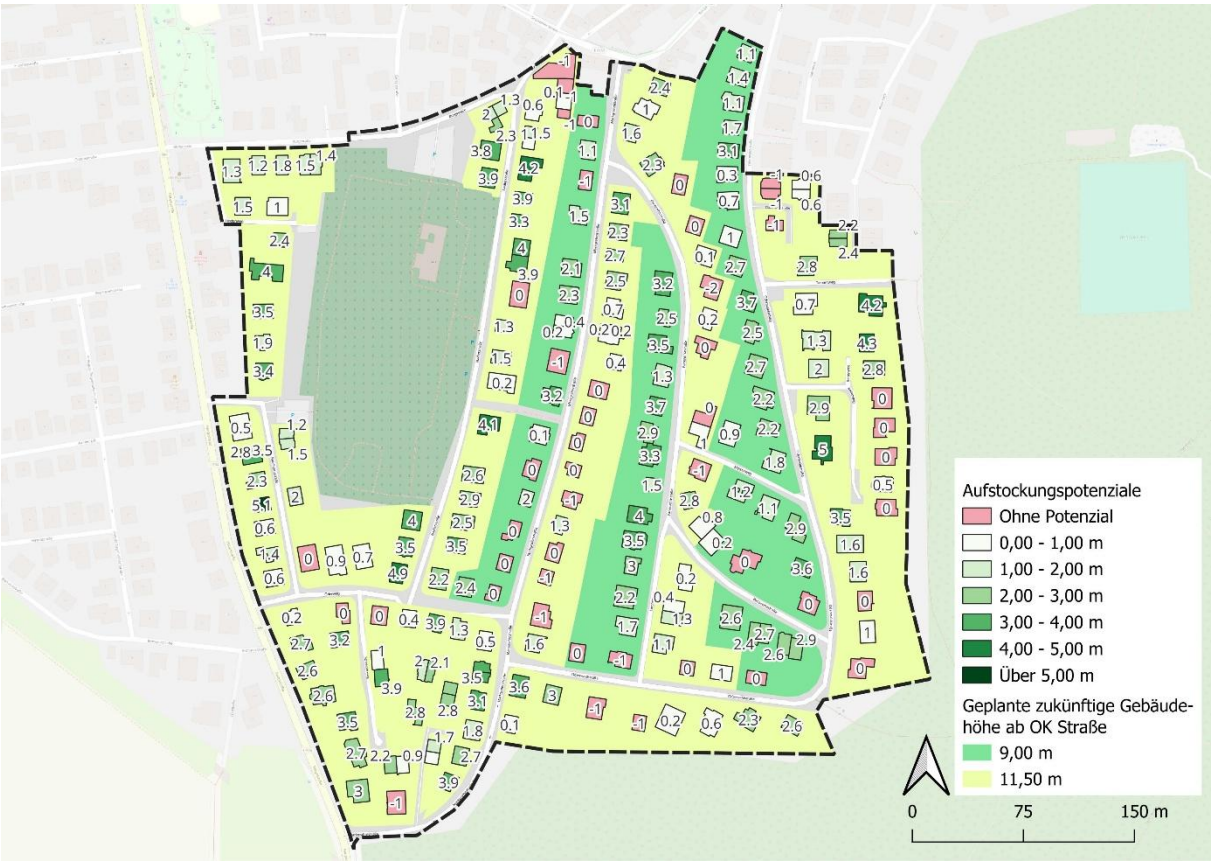


Abbildung 21: Potenzial zur baulichen Aufstockung

Wie Abbildung 21 verdeutlicht, erhält ein Großteil der Bestandsgebäude durch die neue Festsetzung das Potenzial, baulich aufgestockt zu werden. Die Aufstockungsmöglichkeiten reichen – je nach Gebäude – von 0 bis 6,00 m. Konkret können von den insgesamt 226 Gebäuden im Plangebiet entsprechend der neuen Festsetzungen

- **41 Gebäude** ohne Potenzial
- **46 Gebäude** um 0 bis 1,00 m,
- **43 Gebäude** um 1 bis 2,00 m,
- **52 Gebäude** um 2 bis 3,00 m,
- **35 Gebäude** um 3 bis 4,00 m,
- **8 Gebäude** um 4 bis 5,00 m und
- **1 Gebäude** um 5 bis 6,00 m

aufgestockt werden.

Durch die bauliche Aufstockung wird die Möglichkeit eröffnet, ein zusätzliches Vollgeschoss zu errichten oder das bestehende Dach so auszubauen, dass das Dachgeschoss dauerhaft als Wohnraum genutzt werden kann. Damit wird eine verträgliche vertikale Nachverdichtung im Bestand ermöglicht, die den Bedürfnissen der Eigentümer nach einer zeitgemäßen Nutzung ihrer Grundstücke Rechnung trägt, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

Da sich im Plangebiet dennoch rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude befinden, deren aktuelle Gebäudehöhe von den im Bebauungsplan neu festgesetzten Gebäudehöhen abweichen

bzw. diese überschreiten, soll im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes eine Ausnahme festgesetzt werden. Die Ausnahme dient der Klarstellung und Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustands. Mit ihr soll die Möglichkeit geboten werden, dass rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, deren Gebäudehöhe die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreitet, künftig der Erhalt in ihrer bestehenden Höhe und die bauliche Veränderung in angemessenem Umfang im Einzelfall durch die Gemeinde zugelassen werden können. Damit wird dem Grundsatz des erweiterten Bestandsschutzes Rechnung getragen und ermöglicht, dass Maßnahmen wie Sanierungen, Modernisierungen, Umbauten oder geringfügige Erweiterungen (z. B. durch Dachaufbauten) ohne Reduzierung der vorhandenen Gebäudehöhe zulässig sind. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass für neu zu errichtende Gebäude die festgesetzte maximale Gebäudehöhe verbindlich bleibt, um das angestrebte städtebauliche Höhengefüge für zukünftige Bebauungen zu sichern.

A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

~~A.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (aus 9. und 12. Änderung)~~

~~Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,0 m.~~

~~A.3.3 Offene Bauweise nur Einzelhäuser (aus 9., 11. und 12. Änderung)~~

~~Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.~~

~~A.3.4 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (aus 9., 11. und 12. Änderung)~~

~~Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.~~

~~A.3.5 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (aus 11. Änderung)~~

~~Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einseitiger Grenzbebauung (halboffene Bauweise).~~

~~A.3.6 Überschreitung der Baugrenzen (aus 9. und 12 Änderung)~~

~~Baugrenzen, jedoch nicht Baugrenzen die einen geringeren Abstand als 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, können unter folgender Voraussetzung bis 2,0 m überschritten werden:~~

~~Wenn dadurch die bei Einhaltung der Baugrenze größtmögliche Gebäudelänge oder -tiefe oder beide jeweils um nicht mehr als 1,0 m verlängert wird.~~

~~A.3.7 Baugrenzen Ausnahmen (aus 11. Änderung)~~

~~Balkone und Terrassen dürfen in den Teilbereichen 1 und 2 die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Abstandsflächen nicht verletzt werden.~~

~~A.3.8 Terrassen (aus 12. Änderung)~~

~~Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~A.3.9 Nebenanlagen (aus 11. Änderung)~~

~~Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht gestattet.~~

~~A.3.10 Nebenanlagen (aus 10. und 12. Änderung)~~

~~Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen bzw. Spielhäuser im Gartenbereich zulässig. Sie dürfen max. 30 m³ umbauter Raum incl. Dachüberstand haben und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Ebenso ist mindestens ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten~~

~~Nicht zulässig sind Nebenanlagen zwischen Baugrenze und Friedhofsfläche soweit der Abstand weniger als 25 m beträgt.~~

~~A.3.11 Nebenanlagen (aus 11. Änderung)~~

~~Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht gestattet.~~

~~A.3.12 Stellung baulicher Anlagen (aus 9. Änderung)~~

~~Die Richtung der Außenseiten der Hauptkörper ist, soweit im Plan dargestellt, entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan (Planzeichen 3.6), abzuordnen.~~

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden nicht nur Potenziale zur Nachverdichtung erschlossen, sondern auch eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der planungsrechtlichen Festsetzungen angestrebt. Die bisherigen Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen ausgehöhlt worden und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Planungspraxis.

Künftig wird im Plangebiet ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung trägt dazu bei, die gewachsene, kleinteilige Bebauungsstruktur des Gebiets zu bewahren und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sichert eine ortstypische, lockere Bebauung, die den Gebietscharakter erhält und zur Wohnqualität beiträgt.

Die Streichung der bisherigen, teilweise sehr spezifischen und kleinteiligen Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexiblere, aber dennoch kontrollierte Entwicklung des Gebiets. Verzichtbare planerische Restriktionen, die dem Gebietscharakter nicht gerecht werden, werden damit vermieden. Gleichzeitig wird durch die Vergrößerung und das Zusammenfassen der kleingliedrigen Baufenster eine dem Gebiet angepasste überbaubare Grundstücksfläche bereitgestellt. Unter Bewahrung der topografischen Situation sowie gewachsener, hochwertiger Grün- und Gartenstrukturen werden Innenbereiche von den Baufenster freigehalten, um hier das Bestandsgrün weiterhin zu sichern.

Auch die bisherige Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen wird gestrichen, da die darin vorgesehene Ausrichtung nur sehr spezielle Vorgaben enthielt, die der heutigen Planungspraxis nicht mehr entsprechen. Die Ausrichtung der Gebäude kann im Einzelfall weiterhin im Rahmen der Bauvorlagenprüfung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der Nachbarschaftsbelange geprüft werden.

Die Festsetzungen zu Terrassen und Balkonen werden nicht fortgeführt. Diese Belange richten sich künftig nach den allgemeinen Vorschriften der Landesbauordnung. Damit wird eine bundeseinheitliche, transparente und rechtssichere Anwendung der Vorschriften sichergestellt.

Entsprechend dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB werden die Festsetzungen zu Nebenanlagen an dieser Stelle gestrichen und unter einer neuen Ziffer als zeitgemäße, den bestehenden Gegebenheiten angepasste Regelung aufgenommen.

A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen (aus 9. und 12. Änderung)

Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. (Mindestabstand bei paralleler Zufahrt 2,0 m).

Nicht überdachte Stellplätze, sofern diese wasserdurchlässig ausgestaltet werden, sind innerhalb des Stauraums zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

~~Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze zwischen Baugrenze und Friedhofsfläche soweit der Abstand weniger als 25,0 m beträgt.~~

A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

A.4.3 Stauraum, Ausnahme (aus 9. und 12. Änderung)

Wenn die Einhaltung der Höhenlage und die zulässige Rampenbildung es erfordern, kann als Ausnahme ein Stauraum von 3,0 m zugelassen werden.

~~A.4.4 Stellflächen im Vorgartenbereich (aus 11. Änderung)~~

~~Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze darf in den Teilbereichen 1 und 2 flächenmäßig nur zu 75 % für offene Stellflächen, Zufahrten und Zugänge genutzt werden.~~

~~A.4.5 Anordnung von Garagen und Stellplätzen (aus 11. Änderung)~~

~~Garagen sind nur in dem Bereich von 2,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von der Zufahrtsseite aus gesehen bis zu 3,0 m ist als Ausnahme möglich, wenn die Grundflächenzahl nicht überschritten wird und die Bedingungen nach 1.7.1 erfüllt werden können.~~

Der bisherige Festsetzungsteil „Nicht zulässig sind Garagen und Stellplätze zwischen Baugrenze und Friedhofsfläche, soweit der Abstand weniger als 25,00 m beträgt“ wird gestrichen. Diese Sonderregelung ist durch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen in der Vergangenheit ausgehöhlt worden und entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet. Die Streichung trägt dazu bei, die planungsrechtlichen Vorgaben zu vereinfachen und zu vereinheitlichen. Die Neuaufnahme der Festsetzung der ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb bis zur rückwärtigen Baugrenze dient der Sicherstellung einer bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken. Damit wird die funktionsgerechte Erschließung der Grundstücke gewährleistet, ohne die überbaubare Grundstücksfläche unangemessen einzuschränken und unverhältnismäßig viel Fläche zu versiegeln.

Ferner wird die bisherige, auf die Teilbereiche 1 und 2 der 11. Änderung beschränkte Regelung zur Nutzung des Geländestreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze für offene Stellflächen, Zufahrten und Zugänge gestrichen. Künftig gilt für das gesamte Plangebiet einheitlich, dass zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten ist; ausnahmsweise kann dieser auf 3,00 m reduziert werden. Stellplätze, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, sind auch innerhalb dieses Stauraums zulässig.

A.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

A.5.1 Geh- und Fahrrechte (aus 11. Änderung)

Geh und Fahrrecht zugunsten der Anlieger:

A = der Anlieger

~~A.5.2 Leitungsrechte (aus 9. und 12. Änderung)~~

~~A – Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.~~

~~A.5.3 Leitungsrechte – 11. Änderung~~

~~Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten~~

~~B = der Gemeinde Nußloch~~

~~C = der Badenwerk AG~~

~~D = der Telekom AG~~

~~E = der Stadtwerke~~

Die Streichung der Festsetzungen A.5.1 und A.5.3 ist sachgerecht, da das Plangebiet bereits voll entwickelt (bis auf einzelne Baulücken) und erschlossen ist. Mit der Anpassung wird der Bebauungsplan an den tatsächlichen Entwicklungsstand angepasst.

A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstgrenze der Wohneinheiten

In WA 2, WA 3 und WA 4 sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll, entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Im Bereich WA 1, der bislang auch in seinen einzelnen Nutzungsschablonen ohne planungsrechtliche Begrenzung festgesetzt war, ist weiterhin keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. Dieser Bereich weist bereits eine verdichtete bauliche Struktur auf, die den Gebietscharakter maßgeblich prägt. Eine nachträgliche Begrenzung der Wohneinheiten wäre daher mit der bestehenden städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar und stünde im Widerspruch zu den formulierten Planungszielen.

In den Bereichen WA 2, WA 3 und WA 4, in denen der geltende Bebauungsplan bisher eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorsieht, soll künftig die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, also maximal drei pro Gebäude, ermöglicht werden. Diese maßvolle Anpassung trägt dem gestiegenen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung. Zugleich wird durch die moderate Erhöhung sichergestellt, dass der bestehende Charakter der Gebiete gewahrt bleibt und einer übermäßigen baulichen Verdichtung vorgebeugt wird.

Insgesamt ist die geplante Nachverdichtung, auch unter Berücksichtigung der weiteren Anpassungen wie der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe, als städtebaulich verträglich einzustufen. Sie fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur ein und unterstützt eine nachhaltige Innenentwicklung im Sinne der planerischen Zielsetzungen.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot (aus 9. Änderung)

Innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher und mindestens je angefangene 10,0 , Länge ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Im Übrigen ist die Fläche dicht mit Sträuchern zu schließen.

A.7.2 Anpflanzen von Bäumen (aus 9. Änderung)

Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind mind. 30 % der Grundstücksflächen zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten. Hierzu sind je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. ~~Zulässig sind Bäume entsprechend der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der Artenliste gepflanzt werden.~~ *Statt eines Baumes können alternativ auch 5 Sträucher gepflanzt werden, die zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Sträucher sind in der Mindestqualität 2, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.*

A.7.3 Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen (aus 11. Änderung)

Für jeweils 3 Senkrecht- oder Längsparkplätze sind ein Großbaum (Stammumfang mind. 16/18) 1. oder 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4 m² vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Materialien wie z.B. Holzpflöcke, Baumschutzgitter oder Hochborde zu sichern.

A.7.4 Bestandsschutz für Bäume (aus 11. Änderung)

Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen (gemessen in 1,0 m Höhe) und nicht in einem Baufenster bzw. 5,00 m Abstand zum Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswert gekennzeichnet sind.

A.7.5 *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 15° gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbaren Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten, Aufzugsschächte, Austrittspodeste, Wartungswege, etc.). Das höchst zulässige Maß der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht beträgt insgesamt 10 % des Daches in der Fläche.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen.

A.7.6 *Versickerungsfähige Beläge*

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

~~A.7.7 Pflanzqualität (aus 11. Änderung)~~

~~Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den gültigen „Gütebestimmungen“ für Baumschulpflanzungen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V.) entsprechen.~~

~~Qualitäts- und Größenmerkmale:~~

- ~~Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm~~
- ~~Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60-80 cm hoch~~

~~A.7.8 Dachbegrünung (aus 11. Änderung)~~

~~Flachdächer bei Garagen sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe beigefügte Artenliste)~~

~~A.7.9 Pflanzenauswahl (aus 9. Änderung)~~

~~Die in der beigefügten Artenliste aufgeführte Pflanzen sind bei grünodnerischen Maßnahmen zu verwenden.~~

~~A.7.10 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (aus 9. Änderung)~~

~~Vorhandene Bäume sind zu erhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.~~

~~A.7.11 Gehölze bei Geschirrhütten (aus 9. und 12. Änderung)~~

~~Um Geschirrhütten sind einheimische Gehölze wie Hainbuche, Vogelbeerenesche und landschaftsgerechten Sträuchern wie Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunderstrauch und Schneebeere zu pflanzen.~~

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet einer maßvollen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zuzuführen. Gleichzeitig sollen die bisherigen Festsetzungen vereinfacht und an aktuelle fachliche und rechtliche Standards angepasst werden.

Die Festsetzungen gemäß den Ziffern A.7.1 (Pflanzgebot), A.7.3 (Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen) und A.7.4 (Bestandsschutz für Bäume) bleiben unverändert für den gesamten Geltungsbereich bestehen.

Die bisherige Regelung nach Ziffer A.7.2, wonach ausschließlich Gehölze aus einer beigefügten Artenliste zulässig waren und bei nachbarrechtlichen Abstandsproblemen ersatzweise fünf Sträucher zu pflanzen waren, wird aufgehoben. Künftig soll eine Wahlmöglichkeit zwischen der Pflanzung eines Baumes oder von fünf Sträuchern bestehen. Diese Anpassung berücksichtigt nicht nur nachbarrechtliche Belange, sondern auch technische Einschränkungen, etwa infolge der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet. Durch die Beibehaltung der Anforderungen an die Pflanzqualität wird die ökologische Wirksamkeit weiterhin sichergestellt.

Die Regelungen zu Pflanzqualität (A.7.7), Dachbegrünung bei Garagen (A.7.8), Pflanzenauswahl (A.7.9) sowie die Pflanzung von Gehölzen um „Geschirrhütten“ (A.7.11) werden vollständig gestrichen. Nach sorgfältiger Abwägung wird festgestellt, dass diese grünordnerischen Festsetzungen entweder nicht mehr zeitgemäß oder aufgrund übergeordneter Regelungen entbehrlich geworden sind. Die Qualität der Bepflanzung wird künftig durch allgemeine Anforderungen zur Mindestbegrünung in Verbindung mit einer aktualisierten Pflanzenempfehlungsliste gesichert. Spezielle Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen sowie zur Bepflanzung rund um Nebengebäude erscheinen angesichts aktueller Planungsansätze überholt und werden daher entweder aufgehoben (Festsetzungen zu Geschirrhütten) oder durch neue Regelungen (Dachbegrnung) ersetzt. Die Streichung dieser Regelungen dient der Vereinfachung und Klarheit des Bebauungsplans, ohne dabei den Zielen des Umwelt- und Ressourcenschutzes nach § 1a BauGB entgegenzustehen. Die ökologischen Zielsetzungen im Plangebiet bleiben durch die weiterhin geltenden grünordnerischen Festsetzungen sowie durch neu aufgenommene Regelungen gewahrt.

Mit den neu eingeführten Festsetzungen A.7.5 bis A.7.6 reagiert der Bebauungsplan auf die aktuellen Herausforderungen des Klimawandels und verfolgt das Ziel einer klimaangepassten, nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zur Umsetzung einer ökologisch verträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen künftig wasserdurchlässig herzustellen sein (A.7.6). Ergänzend hierzu wird eine Dachbegrünung (A.7.5) für flache und flachgeneigte Dächer festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Hauptanlagen in zweiter Gebäudereihe sowie Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen. Diese Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzepts.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu minimieren und im Vergleich zum derzeitigen Zustand sogar zu verbessern. Gleichzeitig wird eine nachhaltige bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt.

A.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste, Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Bereiche ab dem Lärmpegelbereich IV sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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

Diese Festsetzungen gelten für Bestandsgebäude nur im Falle von Umbaumaßnahmen.

~~A.8.2 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (aus 11. und 12. Änderung)~~

~~Für das Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.~~

~~Für die Teilbereiche 1 und 2 wird flächendeckend Lärmpegelbereich II festgelegt.~~

~~Lärmpegelbereich dB(A)~~	~~Maßgeblicher Außenlärmpegel~~	~~Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches~~	~~Büroräume1) und ähnlichen~~
	~~erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB~~		
~~I~~	~~Bis 55~~	~~30~~	~~-~~
~~II~~	~~56 bis 60~~	~~30~~	~~30~~
~~1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.~~			

~~A.8.3 Schallschutz durch Berücksichtigung bei Grundrissgestaltung (aus 12. Änderung)~~

~~Schlafräume sind an der von der Lärmquelle der klassifizierten Straße abgewandten Seite anzuordnen.~~

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Siedlungsbereich. Eine Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen im Sinne eines zentralen Ansatzpunktes für wirksamen planerischen Lärmschutz ist daher nicht mehr möglich. Zwar gilt die Wohnnutzung im Plangebiet als besonders schutzbedürftig, die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen lässt sich jedoch aus räumlichen und gestalterischen Gründen nicht realisieren.

Um dennoch angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist der Schutz vor Außenlärm durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile wie Fassade, Fenster oder Rollladenkästen im Sinne des passiven Schallschutzes sicherzustellen. Die schalltechnische Untersuchung enthält hierzu konkrete Festsetzungsvorschläge, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist allerdings nur bei baulichen Veränderungen verpflichtend.

Ein Schutz der Außenbereiche wie Balkonen, Terrassen oder Gärten kann durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden. In der Regel befinden sich diese Flächen jedoch im rückwärtigen, von den Gebäuden abgeschirmten Grundstücksbereich östlich der Hauptstraße beziehungsweise südlich der .Burg- und Sinsheimer Straße.

7.4 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

Im WA sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Pultdächer (PD) sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 ° zulässig.

Dachneigung

Die maximale Dachneigung für WA wird entsprechend der folgenden Angaben festgelegt:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) und Pultdach (PD):	*bis 45°*
Flachdach und flachgeneigte Dächer:	*0° – 15°*

Dachaufbauten und Dachgauben

Der Abstand der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser), gemessen entlang der Dachflächen, muss zum First mindestens 1,0 m betragen und zur Giebelwand mindestens 1,25 m betragen. Dabei sind Trennwände von Doppelhaushälften 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 Gaube darf 1,7 m Höhe nicht überschreiten.

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

Fassadengestaltung (aus 11. Änderung)

Für die Farbgebung der Außenwände ~~sind keine rein weißen und~~ glänzenden Materialien zu verwenden.

~~Firstrichtung (aus 11. Änderung)~~

~~Sofern die Firstrichtung im Plan nicht festgelegt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.~~

Angesichts der Vielzahl an im Laufe der Zeit erteilten Ausnahmen und Befreiungen wird künftig eine breitere Auswahl an Dachformen zugelassen. So sind im überarbeiteten Bebauungsplan Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Pultdächer (PD) sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer grundsätzlich zulässig.

Im Einklang mit den neu festgesetzten Gebäudehöhen werden auch die Vorgaben zur Dachneigung angepasst und flexibilisiert: Für Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von bis zu 45° ermöglicht. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind künftig in einem Neigungsbereich von 0° bis 15° zulässig.

In Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Grundsatzfestsetzungen, die künftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Nußloch Berücksichtigung finden sollen, werden zudem neue Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachgauben aufgenommen. Diese sollen unter Wahrung einer ortsbildverträglichen Gestaltung eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglichen und somit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen.

Hinsichtlich der bisherigen örtlichen Bauvorschriften zur Firstrichtung und Fassadengestaltung wird auf überholte und nicht mehr zeitgemäße Inhalte reagiert, weshalb diese teilweise aufgehoben werden. Eine verbindliche Festlegung der Firstrichtung wird innerhalb des Plangebiets nicht mehr als erforderlich angesehen. Auch die bisher verwendete Formulierung der „rein weißen Fassaden“ entspricht nicht mehr heutigen gestalterischen Anforderungen. Stattdessen wird künftig lediglich die Verwendung stark glänzender bzw. spiegelnder Fassadenmaterialien ausgeschlossen, um störende Lichtreflexionen und visuelle Unruhe im Ortsbild zu vermeiden.

B.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich und auf max.1,5 m² beschränkt.

~~Werbeanlagen sind nicht zulässig. (aus 9. und 12. Änderung)~~

Die örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Werbeanlagen soll zukünftig entsprechend der 11. Änderung für das gesamte Plangebiet gelten.

B.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Außenanlagen (aus 9. und 11. Änderung)

Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau) sind die Baugrundstücke in den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. *Die notwendigen Stützmauern innerhalb der Grundstücksfläche dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.*

Das Gelände im Anschluss an der Talseite des Gebäudes ist in dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßboden bzw. Untergeschossboden zu liegen kommt.

Außenlagen (aus. 11. Änderung)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Auffüllungen und Abgrabungen (aus 11. Änderung)

Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m, die nicht der Straßenbefestigung diesen, sind als Trockenmauern anzulegen. Ansonsten sind sie mit Naturstein (z.B. Sandstein) zu verkleiden.

Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.

~~Für Auffüllungen und Abgrabungen über 1,5 m vom ursprünglichen Gelände ist gemäß § 74 Abs. 1 S. 7 LBO ein Kenntnisvergabeverfahren gemäß § 51 LBO durchzuführen.~~

~~Ausführung von Stellplätzen (aus 11. Änderung)~~

~~Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.~~

~~Garagen und Carportbegrünung (aus 11. Änderung)~~

~~Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken. Freistehende Garagen und Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen.~~

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften zu den Außenanlagen sowie Auffüllungen bleiben wie bisher bestehen, werden jedoch zur Vereinfachung des Regelungsinhalts zusammengefasst abgebildet.

Die örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Ausführung von Stellplätzen sowie der Garagen- und Carportbegrünung ist werden an dieser Stelle gestrichen, da sie bereits unter den Ziffern A.7 aufgeführt werden.

B.4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedung (aus 9. Änderung)

Einfriedungen sind im Gefälle der Straße bzw. des Geländes auszuführen.

~~Gestaltung der Einfriedung (aus 9. Änderung)~~

~~Gestattet sind:~~

- ~~Sockel aus Naturstein oder Beton~~
- ~~Heckenhinterpflanzung~~
- ~~Holzzäune~~

~~- Drahtgeflecht~~

Höhe der Einfriedung

Gesamthöhe: max. *1,50 m*

~~Sockelhöhe: max. 0,30 m~~

Stützmauern

Stützmauern an Straßeneinschnitten dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Artenauswahl Heckenpflanzungen

Heckenpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe beigefügte Artenliste mit Vorschlagcharakter) vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen soll übernommen werden, lediglich deren maximale Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksfläche soll auf max. 1,50 m ausgeweitet werden. Gestaltungsvorgaben der Einfriedungen sollen zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer gestrichen werden. Die weiteren Vorgaben ergeben sich nach dem Landesrecht der LBO.

B.5. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Rückhaltung von Niederschlagswasser (aus. 11. Änderung)

Für jedes Grundstück ist für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behältnis von mind. 0,2 m³ für Gießwasser zur Verfügung zu stellen. Ein Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation ist vorzusehen.

B.6. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Anzahl der Stellplätze (aus. 10. und 11. Änderung)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird für:

1-Zimmer-Wohnung auf 1,0 Stellplätze

2-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze

Ab 3-Zimmer-Wohnung auf 2,0 erhöht.

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Anlagen für Niederschlagswasser sowie der Stellplatzverpflichtung werden unverändert für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

7.5 Hinweise

Neben den Pflanzlisten werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

D.1 Bodenschutz

Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Gemäß Anforderung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) hat der Vorhabenträger nach § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen, um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung hat insbesondere die physikalischen Einwirkungen auf die vom Vorhaben

betroffenen Böden zu beachten sowie Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, zu steuern und zu begleiten. Die Beauftragung eines für die bodenkundliche Baubegleitung geeigneten und fachkundigen Ingenieurbüros ist der UBAB sowie der Gemeinde Ilvesheim spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Vorhabenbeginn in schriftlicher Form zu bestätigen.

Der Vorhabenträger hat zusätzlich nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept (BSK)/Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Das BSK ist standortbezogen und in enger Abstimmung mit der Bauplanung zu entwickeln. Das BSK ist spätestens sechs Wochen vor geplanten Vorhabenbeginn der UBAB zur Prüfung vorzulegen.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt und bevorzugt auf den Baugrundstücken zwischenzulagern. Für die Unterböden bieten sich grundstücksbezogene Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der erforderlichen Geländegestaltungen an. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung, Begrünung etc.).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren. Den Vorhabenbereich umgebende, landwirtschaftliche Ackerflächen sind von Befahrung durch Baumaschinen und Baueinrichtungsflächen freizuhalten.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen abseits der durch das Bodenschutzkonzept zu definierenden Baustraßen und Lagerflächen möglichst nicht befahren werden.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks (z. B. Auffüllung zur Errichtung von Bodenplatten) notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, durch den Vorhabenträger oder durch die vom Vorhabenträger beauftragten Fachfirmen zu beachten.

Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

D.2 Bodenverunreinigungen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

D.3 Grundstücksentwässerung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

D.4 Niederschlagsbeseitigung

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet anfällt, versickert werden soll, muss dafür beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und die Leitfäden des Umweltministeriums B-W „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer zu verwirklichen. Nach planungsrechtlicher Festsetzung sind Beläge versickerungsfähig auszuführen.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.

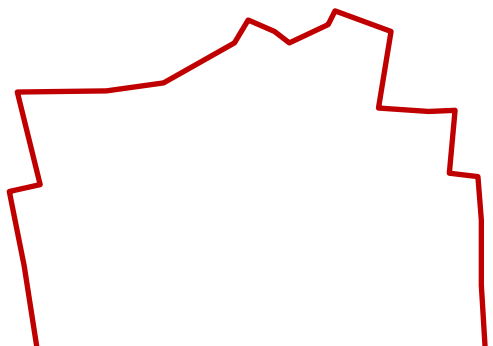
b. an die Kanalisation angeschlossen werden.

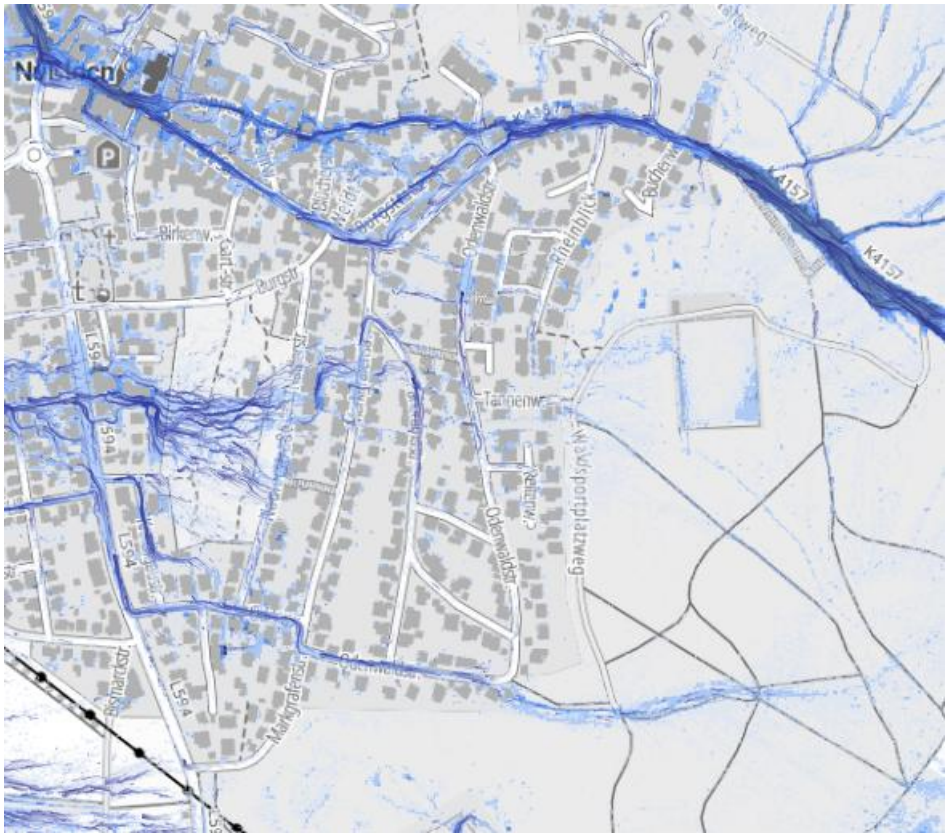
c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

D.5 Starkregenereignisse

Im Plangebiet ist mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschlagsereignisse) zu rechnen. Entsprechend der Starkregengefahrenkarte sind Abflussakkumulationen innerhalb des Gebietes zu verzeichnen.





Es wird demnach empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller(-geschosse) wasserdicht und überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

D.6 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eventuell 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 Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor dem Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.7 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich, ggf. ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Abpumpen von Grundwasser oder Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation darf nicht erfolgen.

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

D.8 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss- und Umbauarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

<u>Insektenfreundliche Beleuchtung:</u>

Es wird auf den § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u. a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird.

Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen.

Schutz vor Vogelschlag:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

D.9 Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes

Aufgrund der Maße und Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen gilt die Löschwasserversorgung für den Grundschutz als gesichert, wenn diese mit 96 m^3/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGVV Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m^3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100,00 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80,00 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

D.10 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen

Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z. B. DIN 4109, Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) können beim Bauamt der Gemeinde Nußloch, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

LITERATURVERZEICHNIS

Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) (2023): Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet, Stand: Dezember 2023. Mannheim/Heidelberg

Sonstige Quellen:

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (o. J.): Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO). Online verfügbar unter: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/

Gemeinde Nußloch (Hrsg.) (2025): Starkregengefahrenkarte Nußloch. Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements erstellt von Geomer GmbH. Online verfügbar unter: https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/nussloch/

ANHANG

(1) Lesefassung der Textlichen Festsetzungen der 13. Änderung

(2) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuer Berg“, Koehler-Leutwein, Karlsruhe, Juli 2025

Anlagen

(1) Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

(2) Textliche Festsetzungen

Gutachten

(1) Lärmgutachten