

Gesetzliche Grundlagen

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

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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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, zuletzt geändert durch 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - GH_{max} max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)
 - II max. Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 30° Dachneigung als Höchstgrenze
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - WE_{max} Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheit(en)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Zweckbestimmung Parkplatz
 - F Zweckbestimmung Fußweg
 - Z Zweckbestimmung Zufahrt privat
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Grünanlage
 - Zweckbestimmung Friedhof
 - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Elektrizität
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - D Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW - Merowingerzeitliches Gräberfeld, das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - D unbewegliches Kulturdenkmal "Freihofkreuz", das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche abgeleitet nach DIN 4109

Lärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))
II	> 55
III	> 60
IV	> 65
V	> 70
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher max. Gebäudehöhen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - bestehende Flurgrenzen
 - bestehende Haupt-/Nebengebäude
- Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse	WE _{max}	Bauweise	GH _{max}	Dachneigung
WA 1	0,4	II	3	o	siehe Planeintrag	SD, PD, WD, KWD: bis 45°, FD: 0-15°
WA 2	0,35	II	3	o	siehe Planeintrag	SD, PD, WD, KWD: bis 45°, FD: 0-15°
WA 3	0,3	II	3	o	siehe Planeintrag	SD, PD, WD, KWD: bis 45°, FD: 0-15°
WA 4	0,4	II	3	o	siehe Planeintrag	SD, PD, WD, KWD: bis 45°, FD: 0-15°

Aufstellungsverfahren

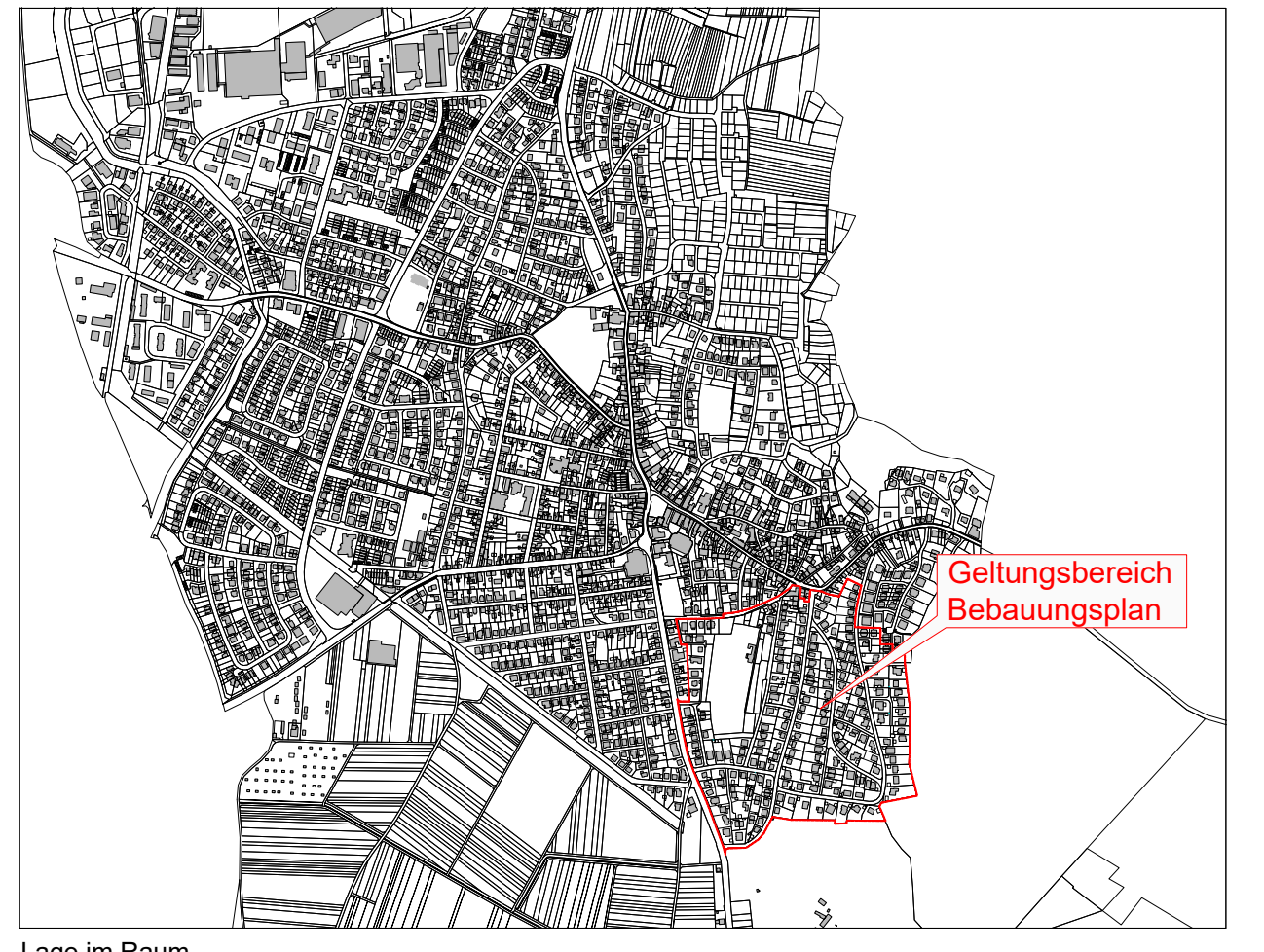
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)	Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 22.01.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am
	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis
Bestätigung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom
Satzung (§ 10 (1) BauGB)	Die festgelegten Anordnungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am
Ausfertigung	Bestandteile und Anlagen der Satzung sind: Zeichnerischer Teil Planungsrechtliche Festsetzungen (A) Örtliche Bauvorschriften (B) Anlagen Nachrichtliche Übernahme (C) Hinweise (D) Begründung Weitere gesonderte Anlagen Schalttechnische Untersuchung	in der Fassung vom in der Fassung vom in der Fassung vom in der Fassung vom in der Fassung vom in der Fassung vom in der Fassung vom
	Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen vom übereinstimmen.	
	Ausgefertigt Nußloch, den	
	gez. Joachim Förster (Bürgermeister)	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Nußloch,	
	gez. Joachim Förster (Bürgermeister)	

Planbearbeitung

REGIOPLAN |

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

Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser



Gemeinde Nußloch
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Neuer Berg", 13. Änderung

Bebauungsplan Satzung 13.02.2026 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-14
Projekt-Nr.: KEP-544/09a	Datum: 13.02.2026	
Plan-Nr.: 260213_Plan_N.	Geprüft: Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Layout:	Projektbearbeiter: Stadtplanerin AKBW Lena Foltin M. Sc. Philipp Bopp	
B-Plan_1000	Projektzeichner: Horst Schulzki	
Maßstab: 1 : 1000	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
Plangröße: 920 x 670 mm	REGIOPLAN	

C:\Users\pboettcher\OneDrive\Documents\107\Regioplan\Gemeinde\13-02-2026\Bebauungsplan_NeuerBerg\Bau_CAD_0202021\B_Plan_NeuerBerg_Satzung.dwg
 Dr. Alexander Kuhn
 21.02.2026
 1:1000
 920 x 670 mm