



**Gemeinde  
Nußloch**  
Rhein-Neckar-Kreis

**Bebauungsplan  
Kleingartenanlage 2. Änderung**

<b>Bebauungsplan</b> Vorentwurf 12.03.2021 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-C) Blatt 1-6
Projekt-Nr.:	Datum:	12.03.2021	
<b>KEP 544/01a</b>	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhnung	
<b>210312_B-Plan_K</b>	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Layout:			
<b>B-Plan_M500</b>	<b>MVV Regioplan GmbH</b> 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		
Maßstab:			
<b>1 : 500</b>			
Plangröße:			
<b>760 x 520 mm</b>			

**MVV Regioplan**

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Nußloch, \_\_. \_\_. \_\_\_\_

gez. Joachim Förster  
(Bürgermeister)

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

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

am \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Nußloch, \_\_. \_\_. \_\_\_\_

gez. Joachim Förster  
(Bürgermeister)



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **A.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Sport, Freizeit und Erholung** (gem. § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung. Zulässig sind ausschließlich Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie die ihnen untergeordnete Infrastruktur: Kleinfeldanlage, Bouleanlage und Veranstaltungsraum mit Außengelände, Beleuchtungsanlagen, Einzäunung und Ballfangzäune, Hochbauten, die mittelbar oder unmittelbar der sportlichen Betätigung dienen (Vereinsheim, Sanitäranlagen, Umkleide, Lagerräume), Wege für die innere Erschließung und Pflege-/Unterhaltung, randliche Stellplätze für PKWs und sonstige Grünflächen. Ausgeschlossen werden Kiosk- und Gastronomiebetrieb.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO)

#### **A.2.1 Grundfläche**

Die Grundfläche (GR) aller Hochbauten im SO (Vereinsheim mit Umkleiden und Sanitärräumen sowie Veranstaltungsgebäude mit Sanitärräumen) darf in der Summe 160 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Attika).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 129 m ü. NN.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter aber auch Solaranlagen) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe.

### **A.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 23 Abs. 1 BauNVO)

Die mit Hochbauten für Vereinsheim mit Umkleiden und Sanitärräumen sowie Veranstaltungsgebäude mit Sanitärräumen überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, überdachte Sitzbereiche, Windfang und Keller-/Lagerräume ist zugelassen.

### **A.4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **A.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Entlang des Zufahrtsweges im Süden werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die öffentlichen Parkplätze für die Nutzer/Besucher der Sport-, Freizeit- und Erholungsanlage festgesetzt.

## **A.5 Flächen für die Versorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### **A.5.1 Umspannstation**

Klärung im Verfahren

## **A.6 Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A.6.1 Öffentliche Grünfläche - Hundewiese**

Im nördlichen Teil wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundewiese festgesetzt. Die Fläche ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

## **A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 und 25 BauGB)

### **A.7.1 Erhalt der Gehölzhecke auch als Abstandsrün**

Die Gehölzhecke im Westen ist zu erhalten und zu pflegen und hierzu alle 10-15 Jahre in Abschnitten von max. 50 m auf den Stock zu setzen.

### **A.7.2 Eingrünung durch Gehölzhecke**

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Osten sowie zur Abgrenzung der Hundewiese sind zur Eingrünung durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Die Gehölzhecke ist zu erhalten und zu pflegen und hierzu alle 10-15 Jahre in Abschnitten von max. 50 m auf den Stock zu setzen.

### **A.7.3 Mindestbegrünung**

Die unbebauten und nicht als Sportanlage, Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen, die auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Gebiet ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grenzhecke Areal der Bouleclubs als Schnitthecke aus standortheimischen Gehölze und ist die Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölz- und Baumstandorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Sportstätten-/ Erschließungsplanung festzulegen. Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> erhalten.

### **A.7.4 Regenwasserversickerung**

Das im SO auf den Sportflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des SO flächig zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung auf Verkehrsflächen oder direkt in die Kanalisation ist unzulässig.

- Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

### **A.7.5 Dachbegrünung**

Die Dächer der Hochbauten sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

### A.7.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumhochdrucklampen (HSE/T-Lampen), Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

## B Örtliche Bauvorschriften

### B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.1.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Boden- und Wasserverunreinigungen ausgehen können (u.a. keine unbeschichteten Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei).

B.1.3 Die Dächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

### B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.2.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie flächig grelle Farb- anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

### B.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Es sind als Einfriedung ausschließlich Stabgitterzäune, Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

## C Hinweise

Hinweise sind keine Planungsziele der Gemeinde sondern Hinweise an die Bauausführung bzw. künftige Bauherren. Sie entbinden die Verantwortlichen nicht von ihrer eigenen Verantwortung und den Sorgfaltspflichten.

### C.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

## C.2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

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

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

## C.3 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

## C.4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

## C.5 Pflanzliste

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung auch mit Blick auf die Klimaresilienz. Hierzu wird die ständig aktualisierte Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter empfohlen.

**Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

**Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

**Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball