

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan**  
**„Südlich der katholischen Kirche“ mit örtlichen Bauvorschriften**  
**im Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat am \_\_\_\_ auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am \_\_\_\_ rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Südlich der katholischen Kirche“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom \_\_\_\_ maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

**Bestandteile der Satzung**

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 02.02.2024
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 02.02.2024
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 02.02.2024

**Anlagen**

Nachrichtliche Übernahme (C)	in der Fassung vom 02.02.2024
Hinweise (D)	in der Fassung vom 02.02.2024
Begründung	in der Fassung vom 02.02.2024

**Weitere gesonderte Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 16.06.2023
-------------------------------	-------------------------------

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

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

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

Gemeinde Nußloch,

---

Joachim Förster, Bürgermeister



# Gemeinde Nußloch

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan

### "Südlich der katholischen Kirche"

gemäß § 13a BauGB

<b>Bebauungsplan</b> Entwurf 02.02.2024 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-14
Projekt-Nr.:	Datum:	02.02.2024	
<b>KEP 544/04a</b>	Geprüft:		
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AK BW Lena Foltin	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	<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		
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>		

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

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

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

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

### **A.2 Maß der Baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **A.2.1 Grundflächenzahl I**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl I (GRZ I) beträgt für

**WA 1** 0,50 und

**WA 2** 0,63.

#### **A.2.2 Grundflächenzahl II**

Die GRZ I kann durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu Grundflächenzahl II (GRZ II) in den Wohngebieten wie folgt überschritten werden:

**WA 1** 0,75 und

**WA 2** 0,8.

#### **A.2.3 Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche 800 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.

#### **A.2.4 Grundstücksfläche**

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind festgesetzte Wegeflächen außerhalb des Baugrundstücks, sofern sie dem Baugrundstück zugeordnet sind (s. A.7), hinzuzurechnen.

#### **A.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt für **WA 1** und **WA 2** II Vollgeschosse.

#### A.2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird für die einzelnen Baufelder entsprechend des Planeintrages als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

Für die maximale TH ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sogenannter Traufpunkt).

Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe als oberster Bezugspunkt. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach keine Anwendung. Ein Staffelgeschoss oberhalb der Traufhöhe ist unzulässig.

Für die maximale FH ist der obere Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

#### A.2.7 Überschreitungsmöglichkeit

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. für Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) zugelassen werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe.

#### A.2.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen (Na), sofern sie selbständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind bis zu einem umbauten Raum von 40 m<sup>3</sup> innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

### **A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### A.3.1 Abweichende Bauweise

Gemäß Planzeichnung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in dem Gebäude und Gebäudeteile mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand wie folgt zulässig sind:

- a 1: Gebäude und Gebäudeteile können einseitig als Grenzbebauung / grenznah errichtet werden,
- a 2: Gebäude und Gebäudeteile können an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung / grenznah errichtet werden.

Die Gebäude und Gebäudeteile straßenseitig sind (entlang der Hauptstraße östliche Gebäudeseite und entlang der Massengasse südliche Gebäudeseite) in ihrer Länge auf 18 m beschränkt.

#### A.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen aufzuführen. Ist ein doppelter Richtungspfeil angegeben, ist die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar.

**A.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

**A.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist auf max. 9 WE begrenzt.

Als ein Wohngebäude zählen auch Gebäudekomplexe mit mehreren Gebäude(teilen) in funktionaler Einheit, sofern sie sich Gemeinschaftsanlagen, wie gemeinschaftliche Stellplatzanlagen und eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt teilen.

**A.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, außer sie dienen einer gärtnerischen Nutzung. Die Errichtung von Gartenhäusern ist bis zu 10 m<sup>3</sup> zulässig.

**A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstück Nr. 142 und 147 und einem Leitungsrecht für die Medien zur Versorgung zugunsten der Anlieger zu belasten.

**A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

**A.8.1 Maßnahme 1: Mindestbegrünung der privaten Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (s. Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Statt eines Baumes können auch 5 Sträucher (Pflanzliste 2) gepflanzt werden. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bereits vorhandene einheimische Laubbäume werden angerechnet.

**A.8.2 Maßnahme 2: 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 10° gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbaren Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

**A.8.3 Maßnahme 3: Versickerungsfähige Beläge**

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

#### A.8.4 Maßnahme 4: Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

#### A.8.5 Maßnahme 5: Umweltschonende Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

#### A.8.6 Maßnahme 6: kleintierpassierbare Einfriedungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

### **A.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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

Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

## B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 LBO

#### B.1.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptgebäude in 1. Reihe zur erschließenden Straße (Hauptstraße und Massengasse) sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Für die Hauptgebäude in 2. Gebäudereihe zur erschließenden Straße sind begrünte flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig (s. A.8.2 Maßnahme 2 Dachbegrünung). Bei Umnutzung einer bestehenden Nebenanlage zugunsten einer Hauptanlage ist der Erhalt des bestehenden Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig (z. B. bei einem Scheunenumbau).

#### B.1.2 Dacheindeckung

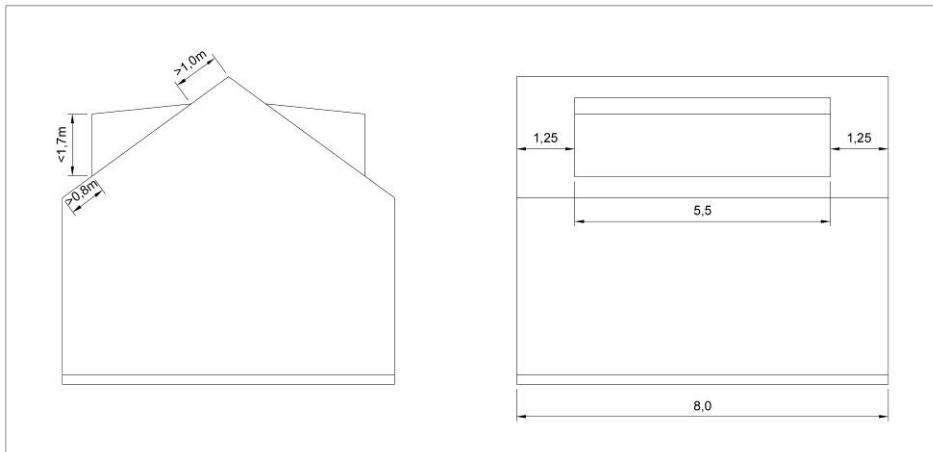
Zur Dacheindeckung sind Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rot-braun und schiefergrau zulässig. Hauptgebäude in 2. Gebäudereihe mit flach- und flachgeneigten Dächern sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

#### B.1.3 Dachaufbauten

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



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

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **C.1 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Geltungsbereich liegen unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 und 28 DSchG

#### **Hauptstraße 38 (Flst.Nr. 0-129, 0-6862):**

Katholische Kirche St. Laurentius, Kernbau von 1755/56 nach Plänen von Franz Wilhelm Rabaliatti, Turm 1780 erneuert, Querschiff und Chor 1895/97 in neubarocken Formen angebaut, zur beachtenswerten barocken Innenausstattung 1988 die Neubarockfassung von 1934 wiederhergestellt

#### **Hauptstraße 40 (Flst.Nr. 0-131):**

Ehemalige katholische Schule, zweigeschossige Schulgebäude, Massivbau mit Sandsteinquaderverkleidung und Staffelgiebeln, Segmentbogenfenstern und -Türen, bis 1876 als katholische, dann als Simultanschule bis 1907, mit rotem Sandstein verblendet, wohl um 1860 errichtet im Stile Heinrich Hübschs mit historisierenden Formen und Segmentbogenöffnungen, Bi- und Triforien, Eckquaderung, Staffelgiebel

#### **Hauptstraße 46 (Flst.Nr. 0-132/1):**

Wohnhaus, zweigeschossiges Wohngebäude, verputzt mit Krüppelwalmdach, Erdgeschoss massiv mit ohrenumrahmtem Portal von 1807 oder 1808, Fachwerkteil im Obergeschoss auf profilierten Holzpfählern, von ehemals 3 noch 2 erhalten.

#### **Hauptstraße 52 (Flst.Nr. 0-139/2):**

Torfahrthaus, zweigeschossiges, verputztes Wohngebäude mit Segmentbogentoreinfahrt, datiert 1870.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußloch**

Im Geltungsbereich gilt die „Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen“ der Gemeinde Nußloch vom 17.07.1996.

Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

1-Zimmer Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer Wohnungen	1,5 Stellplätze
ab 3-Zimmer Wohnungen	2,0 Stellplätze

### **D.2 Denkmalschutz / Archäologie**

#### Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer



Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### Bau- und Kulturdenkmale

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **D.3 Bodenschutz**

Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass durch die besondere geologische Situation und dem damit bedingten ehemaligen Bergbau im Raum Wiesloch/Nußloch teilweise erhebliche Belastungen der Böden mit Schwermetallen vorliegen.

Oberflächennaher Bergbau, erzhaltige Sedimente sowie die Gewinnung und Verhüttung der Erze, die Ablagerung von Abraummateriale, die Verwendung für den Wegebau und für Auffüllungen sowie der Transport durch Wind und Wasser haben zu einer großräumigen Verteilung von schwermetallhaltigem Material geführt.

Bei Erdaushubarbeiten in der beschriebenen Raumschaft können immer wieder Reste des ehemaligen Bergbaus auftreten. Dies können einerseits optisch auffällige, dunkel gefärbte Schlackenhorizonte sein, andererseits können die Böden bzw. Gesteine geologisch bedingt mit Schwermetallen durchsetzt sein, die nur in seltenen Fällen optisch wahrgenommen werden können. Bei der Durchmischung von belasteten mit unbelasteten Bodenhorizonten kann es nicht nur zu einer weiteren Verteilung von Schadstoffen kommen, es kann auch eine Gefährdung von Böden und Gewässern an anderer Stelle auftreten, z.B. wenn dieser Aushub für Auffüllungen andernorts verwendet wird.

Eine Vermischung ist daher mit den Grundsätzen des Bodenschutzes nicht zulässig und ist strikt zu vermeiden.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss durch einen Sachverständigen eine repräsentative Mischprobe des Bodenmaterials entnommen und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink im Feststoff und im Eluat untersucht werden, um eine ordnungsgemäße Verwertung /Entsorgung des Aushubmaterials zu gewährleisten.

Bei sonstigen Auffälligkeiten (z.B. Geruch) ist der Untersuchungsumfang entsprechend den Festlegungen durch den Sachverständigen zu erweitern. Wenn eine sensible Folge-nutzung wie z.B. Wohnbebauung und Kinderspielflächen vorgesehen ist, ist eine Überprüfung der oberflächennahen Belastungssituation empfehlenswert. Diese Empfehlung kann auch auf Anbau von Gemüse ausgedehnt werden.

Für die Probenahme und die Analytik sind die Vorgaben der technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen. An den jeweiligen Untersuchungsergebnissen orientiert sich das weitere Vorgehen hinsichtlich der Entsorgung / Verwertung des Aushubmaterials.

Die Untersuchungsergebnisse sind der Gemeinde Nußloch, Bürgermeisteramt und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg unverzüglich und unaufgefordert sowie vor Beginn der Aushub-tätigkeit vorzulegen.

Durch diese Vorgehensweise können Entsorgungsprobleme vermieden und der Kontamination großer Erdaushubmassen durch geringe Mengen von hoch konzentrierten Sedimenten oder Schlacken vorgebeugt werden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen. Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden. Als Lager sind Mieten vorzuse-

hen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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. Entsprechende Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist das Wasserrechtsamt, konkret die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, 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.

#### **D.4 Wasserversorgung / Grundwasserschutz / Regenwasserbewirtschaftung**

##### Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

##### Grundwasserschutz

1. Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.
2. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
4. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
  - a. Entnahme von Grundwasser
  - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

5. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.  
  
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt -, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Telefon: 06221/ 522-1725 und 2131, Telefax 06221/ 522-1272, Wasserrechtsamt@Rhein-Neckar-Kreis.de
6. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
7. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
8. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
9. 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.
10. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Nach fachlicher Stellungnahme des Landesbergamts Freiburg ist eine Bohrung zur Nutzung von Geothermie auf dem Grundstück nicht zulässig. Das Areal liegt in einer geotektonischen Verwerfungszone am Rande des Oberrheingraben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gips-Sulfatschichten angetroffen werden und Folgeschäden bei Bohrungen auftreten.

#### Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen zu verwirklichen. Nach planungsrechtlicher Festsetzung sind Beläge versickerungsfähig auszuführen sowie eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flache und flachgeneigte Dächer zu verwirklichen (s. A.8).

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.

#### Versickerung Niederschlagswasser

1. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „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.
2. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert, wenn es von Dachflächen oder befestigten Grundstücksflächen stammt.
3. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
4. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

#### **D.5 Schutz unterirdischer und oberirdischer 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.

#### **D.6 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).

#### **D.7 Artenschutz**

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u.a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Die Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist 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. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren.

Damit es während der Vorhabendurchführung nicht zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabenträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorkommender Arten und vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können.

Kontakt:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Amt für Landwirtschaft und Naturschutz

53.04 Untere Naturschutzbehörde

Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Mail: [landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de](mailto:landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de)

Tel.: 06221/522-5300

Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

#### **D.8 Rodungszeitraum für Gehölze**

Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 2 BNatSchG nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) beseitigt, auf Stock gesetzt oder abgeschnitten werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### **D.9 Schutz vor Vogelschlag**

Es wird empfohlen, große Fensterflächen mit Vogelschutzglas auszuführen werden. Wo es möglich ist, sollte Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas verwendet werden (z. B. an Balkonbrüstungen).

#### **D.10 Insektenschutz, Verbot von Schottergärten**

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %. (Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

#### **D.11 EE-Anlagen / Photovoltaikpflicht**

Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg besteht eine Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für alle neuen Wohngebäude, wie auch bei grundlegenden Dachsanierungen. Bauherinnen und Bauherren sind dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Hinweis: Grundlegende Dachsanierungen sind Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches vollständig erneuert wird. Gleiches gilt auch bei einer Wiederverwendung von Baustoffen. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO stehen der Nutzung von erneuerbaren Energien (EE) nicht entgegen.

#### **D.12 Zugang zu Vorschriften und Regelwerken**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Nußloch, Sinsheimer Straße 19, 69226 Nußloch eingesehen werden.

### D.13 Schalltechnische Untersuchung

#### Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Die Einhaltung der unter A.9 stehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen fachgutachterlichen Nachweis zu erbringen.

### D.14 Vermeidung von Lärmbelästigungen

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen sind bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimaanlage die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten.

## E PFLANZLISTEN

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.

### E.1 Pflanzliste 1: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
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

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Lakob Lebel Maunzenapfel, Winterrambour, Sonnenwirtsapfel, Taffetapfel, Welschisner Apfel, Zabergäu Renette, Kumpfenapfel
Birne	Schweizer Wasserbirne, Bayrische Weinbirne, Palmischbirne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Luise, Calpps Liebling, Gelbmöstler,
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpelkirsche

## E.2 Pflanzliste 2: standortheimische Sträucher

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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