



**Gemeinde Nußloch  
Gemarkung Nußloch  
Rhein-Neckar-Kreis**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „ Beim Seidenweg“**

**– Textteil –  
(Stand: 10.03.2008 / 22.10.2008)**

Bearbeitung:  
Herr Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Stöckle  
Herr Dipl.-Ing. Thomas Geissler  
Herr Dipl.-Ing. Frank Kössler  
Frau Anna Rock-Tabarowsky

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
<b>1     <u>Rechtsgrundlagen</u></b>	
1.1    BauGB .....	4
1.2    BauNVO .....	4
1.3    LBO .....	4
1.4    PlanzV .....	4
<b>2     <u>Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)</u></b>	
2.1    Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2    Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3    Bauweise .....	5
2.4    Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
2.5    Stellung der baulichen Anlagen .....	5
2.6    Flächen für Garagen und Stellplätze .....	6
2.7    Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	6
2.8    Von der Bebauung freizuhaltende Flächen .....	6
2.9    Verkehrsflächen .....	6
2.10   Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	6
2.11   Versorgungsflächen .....	6
2.12   Flächen zur Regelung des Wasserabflusses .....	6
2.13   Grünflächen .....	7
2.14   Wald .....	7
2.15   Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
2.16   Flächen mit Leitungsrechten .....	8
2.17   Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	8
2.18   Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	8
2.19   Flächen zur Erhaltung der Bepflanzung .....	8
2.20   Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	8
2.21   Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	9
2.22   Höhenlage der Verkehrsflächen .....	9
<b>3     <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)</u></b>	
3.1    Äußere Gestaltung .....	9
3.2    Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung .....	9
3.3    Werbeanlagen .....	10
3.4    Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	10
3.5    Gestaltung der Stellplätze .....	10
3.6    Einfriedungen .....	10
3.7    Außenantennen .....	10
3.8    Niederspannungsfreileitungen .....	10
3.9    Stellplatzverpflichtung .....	11
3.10   Niederschlagswasser, Zisternen .....	11
3.11   Ordnungswidrigkeiten .....	11
<b>4     <u>Kennzeichnung von Flächen</u></b>	
4.1    Kennzeichnung von Flächen .....	11

<b>5</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahme</u></b>	
5.1	Pflichten der Eigentümer .....	11
5.2	Schutz des Mutterbodens .....	11
5.3	Denkmalschutz .....	11
5.4	Waldabstand .....	11
5.5	Straßenabstand .....	11
5.6	Gewässerabstand .....	12
5.7	Naturdenkmale .....	12
5.8	Landschaftsschutz .....	12
<b>6</b>	<b><u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u></b>	
6.1	Geltungsbereich .....	12
6.2	Bestehende Vorschriften .....	12
<b>7</b>	<b><u>Begründung</u></b>	
7.1	Begründung .....	12
<b>8</b>	<b><u>Bearbeitungshinweise</u></b>	
8.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	12
8.2	Topographische Bestandsaufnahme .....	13
8.3	Bestandteile Bebauungsplan .....	13
<b>9</b>	<b><u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u></b>	
9.1	Bearbeitet .....	13
9.2	Aufgestellt und ausgefertigt .....	13

\*\*\*

## **1 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften ist

### **1.1 BauGB**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

### **1.2 BauNVO**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### **1.3 LBO**

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895).

### **1.4 PlanzV**

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1.1 Baugebiete**

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

- a) allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO),
- b) Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

#### **2.1.2 Ausschluss von Ausnahmen**

Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Vollgeschoss**

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

#### **2.2.2 Höchstmaß**

Die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten nach § 16 Abs. 4 BauNVO jeweils als Höchstmaß.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird durch die so genannte Traufhöhe und die so genannte Firsthöhe als Oberkante bestimmt:

- a) im WA Traufhöhe bergseits 5,5 m und Traufhöhe talseits 7,0 m,
- b) die maximale Firsthöhe ergibt sich als Erhöhung der talseitigen Traufhöhe um 3,5 m.

Bei bestehenden und genehmigten Gebäuden kann die Traufhöhe überschritten werden, wenn der Bestand dies erfordert.

Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie der Hauswand und dem bestehenden Gelände. Die maximalen Traufhöhen gelten für die gesamte Gebäudewand. Die talseitige Traufhöhe ist gleichzeitig auch die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe.

Die Höhe des bestehenden (vorhandenen) und künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorschriften darzustellen (§ 4 LBOVVO). Im Lageplan des Bebauungsplanes sind Höhenlinien dargestellt.

Im WA 6 sind fünf Gebäude im Lageplan gekennzeichnet (THZ), für die eine Erhöhung der Traufhöhen um 1,0 m als Zuschlag gilt.

### **2.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a) die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzelhäuser (E),
- b) die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Doppelhäuser (D).

Aus zwei Doppelhaushälften ist die Bildung eines Einzelhauses zulässig.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

#### **2.4.2 Nebenanlagen**

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig. Der Abstand von Gebäuden als Nebenanlagen zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,0 m betragen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Baugebieten nur als Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### **2.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

### **2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten.

**2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dargestellten Garagenflächen zulässig. Die dargestellten Garagenflächen können um bis zu 2,0 m verlängert werden.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden. Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von Fahrbahnen und Mischflächen einhalten.

Die Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen max. 70% der Länge der Grundstücksgrenze zu Fahrbahnen und Mischflächen betragen.

**2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA sind je Gebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

**2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Im Lageplan sind der Waldabstand (§ 4 LBO), der Straßenabstand (§ 9 FStrG, § 22 StrG) und Sichtfelder ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen und keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

**2.9 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr),
- b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
- c) Parkplätze (ruhender Verkehr),
- d) Geh- und Fußwege (Fußgänger),
- e) Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün),
- f) Land- und forstwirtschaftliche Wege (Land- und Forstwirtschaft).

**2.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig:

- a) entlang der Hauptstraße (L 594),
- b) vom Kreisverkehr Hauptstraße / Kurpfalzstraße / Steinäckerweg aus,
- c) über Verkehrsgrünflächen,
- d) entlang den im Lageplan dargestellten Bereichen.

**2.11 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Als Versorgungsflächen sind 2 Umspannstationen zur Stromversorgung festgesetzt.

**2.12 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es ist ein offener Graben zur Ableitung anfallenden Regenwassers in den öffentlichen Grünflächen 2 – 4 ausgewiesen.

### **2.13 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Folgende öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

- a) Grünfläche 1 : Grünfläche als Grünanlage mit Spielplatz,
- b) Grünflächen 2 – 4 : Grünfläche als Grünanlage mit Bachbett, Fußweg und Sitzgruppen sowie Ausgleichsfunktion,
- c) Grünfläche 5 : Grünfläche als Grünanlage,
- d) Grünflächen 6 + 7: Grünfläche als Grünanlage mit land- und forstwirtschaftlichem Weg, einzelnen Spielangeboten und Sitzgruppen sowie Ausgleichsfunktion.

Die privaten Grünflächen sind als Hausgarten / Wiese ausgewiesen.

### **2.14 Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Der Waldrand ist dargestellt.

### **2.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.15.1 Festsetzungen für private Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes:**

(Grünflächen 2, 3, 4, Teil von 5)

- a) der Bestand an standortheimischen Gehölzstrukturen ist nach LSG-VO zu pflegen und zu entwickeln,
- b) auf freien Flächen ist, je angefangene 100 m<sup>2</sup>, ein gebietstypisches Obstgehölz als Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen,
- c) Flächen im LSG genießen Bestandsschutz insofern sie den Schutz- und Erhaltungszielen der Schutzgebiets-VO gerecht werden und müssen daher während der Baumaßnahmen besonders geschützt werden,
- d) wertvolle Bestände sind zu erhalten und zu entwickeln,
- e) nicht standortheimische Gehölze sind zu beseitigen und durch standortheimische Vegetation zu ersetzen.

#### **2.15.2 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes:**

(Grünfläche Teil von 6)

- a) der Bestand an standortheimischen Gehölzstrukturen ist nach LSG-VO zu pflegen und zu entwickeln,
- b) Flächen im LSG genießen Bestandsschutz insofern sie den Schutz- und Erhaltungszielen der Schutzgebiets-VO gerecht werden und müssen daher während der Baumaßnahmen besonders geschützt werden,
- c) wertvolle Bestände sind zu erhalten und zu entwickeln,
- d) nicht standortheimische Gehölze sind zu beseitigen und durch standortheimische Vegetation zu ersetzen,
- e) der Charakter der öffentlichen Grünflächen im LSG wird in Gestaltung und Pflege extensiv sein.

#### **2.15.3 Festsetzung für öffentliche Grünflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes:**

(Grünfläche 2)

- a) der Bestand an standortheimischen Gehölzstrukturen ist zu pflegen und zu entwickeln,
- b) die Flächen sollen während der Baumaßnahmen besonders geschützt werden,
- c) wertvolle Bestände sind zu erhalten und zu entwickeln,
- d) nicht standortheimische Gehölze sind zu beseitigen und durch standortheimische Vegetation zu ersetzen,
- e) der Charakter der öffentlichen Grünflächen wird in Gestaltung und Pflege extensiv sein.

#### **2.15.4 Festsetzungen sonstige**

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur sind folgende Flächen oder Maßnahmen festgesetzt:

- a) Fußwege auf Wohnbaugrundstücken sowie auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (-),
- b) Erhalt des offenen Grabens zur Ableitung von Oberflächen- und Regenwasser (Nr. 2.12),
- c) Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen (Nr. 2.13),
- d) Pflanzung von Einzelbäumen (Nr. 2.18),
- e) unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen (Nr. 3.4),
- f) Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen (Nr. 3.5),
- g) Niederspannungsfreileitungen sind ausgeschlossen (Nr. 3.8),
- h) auf den Wohnbaugrundstücken ist eine Zisterne vorgesehen (Nr. 3.10).

#### **2.16 Flächen mit Leitungsrechten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Folgende Leitungsrechte sind ausgewiesen:

- a) LR(A): Leitungsrecht zur Verlegung von Entwässerungsleitungen zugunsten der Gemeinde,
- b) LR(W): Leitungsrecht zur Verlegung von Wasserversorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde,
- c) LR(G): Leitungsrecht zur Verlegung von Gasleitungen zugunsten des Gasversorgungsunternehmens,
- d) LR(S): Leitungsrecht zur Verlegung von Stromleitungen zugunsten des Energieversorgungsunternehmens,
- e) LR(T): Leitungsrecht zur Verlegung von Telefonleitungen zugunsten des Telefonanbieters,
- f) LR(B): Leitungsrecht zur Verlegung von Breitbandkabeln zugunsten des Kabelfernsehanbieters.

#### **2.17 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Lärmpegelbereiche stellen die Entwicklung des Verkehrslärms ausgehend von der L 594 auf das Wohngebiet dar. An den Gebäuden sind Maßnahmen vorzusehen, dass die Mindestwerte für Luftschalldämmung der DIN 4109 und die Vorgaben der DIN 18005 eingehalten werden.

#### **2.18 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Der Standort der im Lageplan dargestellten Einzelbäume ist nur überschlägig und kann verändert werden. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück) ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden darauf angerechnet. Die Arten der einzelnen zu verwendenden Pflanzen ist aus der Pflanzenliste der Begründung zu entnehmen.

#### **2.19 Flächen zur Erhaltung der Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Lageplan sind Flächen zur Erhaltung festgesetzt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Hohlweg ist als geschützte Anlage im Sinne des § 32 LNatSchG zu erhalten. Die Linde an der Straße „Tiefer Weg“ ist als geschütztes Naturdenkmal ausgewiesen und zu erhalten.

#### **2.20 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.



Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Lageplan dargestellten geplanten Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 konstruiert.

### **2.21 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des alten Steinbruchs auf den Flurstücken 4584/1, 4584/7, 4584/20 und 4584/23 festgesetzt sowie entlang des Waldrandes zwischen Baugebiet „Beim Seidenweg“ und der Gemarkungsgrenze zu Leimen.

Im Bereich des alten Steinbruchs ist vorgesehen;

Anlage eines Biotopkomplexes mit Streuobstbestand, Hecken, Strauchgruppen, Feldgehölz, Säumen und Wiesen; berücksichtigt werden die Habitatanforderungen von Fledermäusen und Vögeln.

Entlang des Waldrandes zwischen Baugebiet „Beim Seidenweg“ und der Gemarkungsgrenze zu Leimen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Optimierung von Lebensräumen für Reptilien und Fledermäusen vorgesehen.

Des Weiteren werden entlang des Waldrandes nördlich von Nußloch und im Bereich des alten Steinbruchs insgesamt 66 Fledermauskästen als Ersatz für verloren gehende Höhlungen aufgehängt.

### **2.22 Höhenlage der Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten. Im Lageplan und in den Längsschnitten sind die Visierbrüche dargestellt.

## **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

### **3.1 Äußere Gestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

### **3.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### **3.2.1 Dachform**

Zulässig sind für sämtliche Wohngebäude nur Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Bei Garagen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Als Satteldächer gelten:



Die Höhe des Versatzes im mittleren Beispiel darf maximal 1,5 m betragen.

### **3.2.2 Dachneigung**

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- a) beim Satteldach 30° bis 36°,
- b) beim Pultdach 10° bis 18°,
- c) beim Walmdach 15° bis 25°,
- d) beim Flachdach ≤ 2°.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Bei bestehenden und genehmigten Gebäuden kann von der vorgegebenen Dachneigung abgewichen werden, wenn der Bestand dies erfordert.

### **3.2.3 Dachdeckungsmaterial**

Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel und Betondachsteine in den Farben Rot, Rotbraun und Schiefergrau sowie Dachbegrünung zu verwenden. Glänzende Materialien dürfen zur Dachdeckung nicht verwendet werden. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Materialien wie Blei, Kupfer und Zink sind ausgeschlossen.

### **3.2.4 Dachaufbauten**

Die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,0 m (in der Schräge gemessen), zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mind. 0,8 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 1,7 m nicht überschreiten.

### **3.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern mit bewegtem oder nach oben gerichtetem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind im WA an der Stätte der Leistung auf eine Fläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **3.5 Gestaltung der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muss wasserdurchlässig sein.

### **3.6 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zwischen Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb von Sichtfeldern (von der Bebauung freizuhaltenen Flächen) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### **3.7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig.

### **3.8 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

**3.9 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung werden 2 Stellplätze verlangt. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

**3.10 Niederschlagswasser, Zisternen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Dimensionierung der Zisternen muss mindestens je 1 m<sup>3</sup> Volumen je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Zisternen müssen einen Überlauf sowie eine Zwangsentleerung in die öffentliche Kanalisation haben. Zwei Drittel Speichervolumen muss sich nach dem Regen selbsttätig entleeren.

**3.11 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**4.1 Kennzeichnung von Flächen**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

**5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**5.1 Pflichten der Eigentümer**

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

**5.2 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

**5.3 Denkmalschutz**

(§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige archäologische Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde umgehend anzuzeigen.

**5.4 Waldabstand**

(§ 4 Abs. 3 LBO)

Der Waldabstand ist generell mit 30 m einzuhalten. An einzelnen im Lageplan ausgewiesenen Stellen darf der Waldabstand in Abstimmung mit der Forstverwaltung unterschritten werden.

**5.5 Straßenabstand**

(§ 9 FStrG, § 22 StrG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Außerhalb geschlossener Ortschaften (ab dem Ende der Ortsdurchfahrt) ist ein Mindestabstand mit baulichen Anlagen von 20 m zum Straßenrand der Landesstraße L 594 (Hauptstraße) einzuhalten.

**5.6 Gewässerabstand**

(§ 76 WG)

Ein Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Gewässern oder offenen Gräben ist gesetzlich nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen an den Ufern von oberirdischen Gewässern sind genehmigen zu lassen, wenn dadurch der Wasserabfluss, die Unterhaltung oder sonstige wasserwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden können.

**5.7 Naturdenkmale**

(§§ 24 und 58 NatSchG)

Durch die Verordnung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis zum Schutz von Naturdenkmälern vom 28.07.1995 ist die Linde im Einmündungsbereich Tiefer Weg / Hohlweg als zu unterhalten- des Naturdenkmal eingestuft.

**5.8 Landschaftsschutz**

(§ 26 BNatSchG)

Siehe Einzelzeichnung im Lageplan. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Süd“ (Satzung vom 16.05.2005, rechtsverbindlich seit 04.07.2005).

Im Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

**6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**6.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

**6.2 Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben; insbesondere Teile des

- a) Bebauungsplanes „Mitte Nord Änderung V“, rechtsverbindlich seit 27.02.1981,
- b) Bebauungsplanes „Jahnstraße“ einschließlich 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 14.02.1986,
- c) Bebauungsplanes „Alter Berg“, einschließlich 5. Änderung, rechtsverbindlich seit 10.09.1993,
- d) Bebauungsplanes „Hofäcker“, einschl. 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 15.11.1983.
- e) Bebauungsplanes „Südhang Alter Berg“, einschließlich 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.07.2001.

**7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**7.1 Begründung**

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung der Gemeinde Nußloch und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beigefügt.

**8 Bearbeitungshinweise (Information)**

**8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom ÖbVI Gebauer und Best, Heidelberg, hergestellt.

**8.2 Topographische Bestandsaufnahme**

Die topographische Bestandsaufnahme führte das Vermessungsbüro Gebauer und Best, Heidelberg, durch.

**8.3 Bestandteile Bauungsplan**

Der Bauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
- b) dem Textteil mit Rechtsgrundlagen,
- c) den Längsschnitten zu den Verkehrsflächen.

Die Begründung mit Anlagen und Anhängen wird beigefügt.

**9 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk**

**9.1 Bearbeitet:**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

Olgastraße 86  
D-70180 Stuttgart

Stuttgart, den 02.04.2008 / 22.10.2008

kof/stc/rtg

ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler

**9.2 Aufgestellt und ausgefertigt: 12. Okt. 2009**

**Gemeinde Nußloch**  
**Bürgermeisteramt**  
Sinsheimer Straße 19  
69226 Nußloch



Bürgermeister

Nußloch, den 02.04.2008

Karl Rühl, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN  
 "Beim Seidenweg"  
 Nußloch

Bebauungsplan "Alte Bergstr. S. Änderung"  
 Nr. 14-03-1989

WA1-21 u. 24	II THb = 5,5 THt = 7,0	0,4	---	s. E.
WA22-23	II THb = 5,5 THt = 7,0	0,3	---	s. E.
				SD, WD, PD



# Zeichenerklärung

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) ist die Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung v. 18. Dezember 1991 (BGBl. I 1991 S. 58). In der rechten Spalte sind die im Lageplan verwendeten Planzeichen nach der PlanzV und weiterentwickelte Planzeichen dargestellt, insbesondere wegen CAD- und Reprotechnik. Sämtliche Festsetzungen sind nur aus dem farbigen Plan zu entnehmen.

## 1 Grundlagenplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 1.1 | Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten                            |            |
| 1.2 | Gebäude im Kataster / nicht im Kataster                      |            |
| 1.3 | Flurstücksnummer   | 942        |
| 1.4 | Straßennamen   | Jahnstraße |
| 1.5 | bestehende Böschung mit Begrenzung                           |            |
| 1.6 | Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN<br>im neuen System |            |

1.7 Gitterkreuze (Gauß-Krüger)

+ Sollabstand 50,00 m +

## 2 Planungs- und Bauordnungsrecht (Festsetzungen)

- |     |   |             |
|-----|---|-------------|
| 2.1 | allgemeines Wohngebiet<br>(fortlaufende Nummerierung) | WA1 - 24    |
| 2.2 | Mischgebiet<br>(fortlaufende Nummerierung)            | MI1         |
| 2.3 | Geschoßflächenzahl (GFZ)                              | z. B. :     |
| 2.4 | Grundflächenzahl (GRZ)                                | z. B. : 0,4 |



2.5 höchstzulässige Zahl von Wohnungen

z. B. : max. 1 Wo

2.6 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

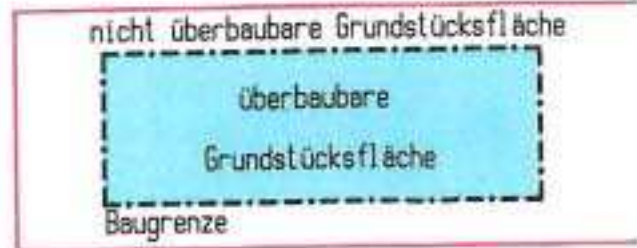
Traufhöhe THb=bergseits THl=talseits  
THZ= Traufhöhenzuschlag FH= Firsthöhe

2.7 Bauweise

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser  
zulässig



2.8 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



2.9 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

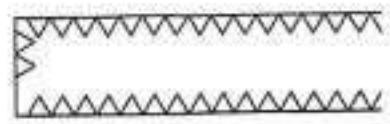


2.10 Flächen für Garagen



2.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Waldbestand  
z. B. : Sichtfeld



2.12 öffentliche Verkehrsflächen

Mischfläche



Straßenabstand,  
Parkplätze



Schrammbord  
Fahrbahn  
Gehweg



Verkehrsgrün



Fuß-/Gehweg



land- u. forst-  
wirtschaftlicher  
Weg



Straßenbegren-  
zungslinie und Abgrenzung

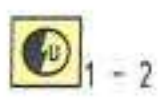




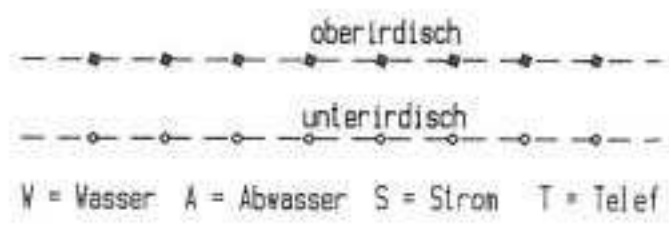
929/1  
2.13 Anschluß an die Verkehrsflächen  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



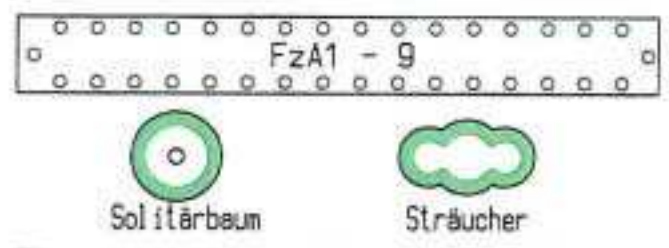
2.14 Versorgungsflächen  
(fortlaufende Nummerierung)



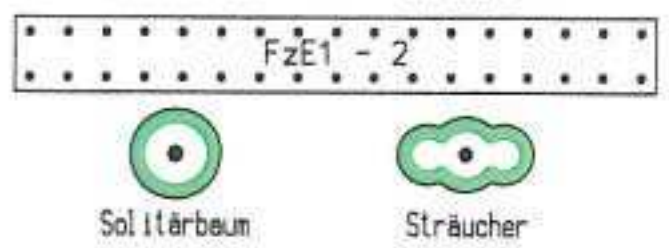
2.15 Führung von Versorgungsanlagen  
und -leitungen



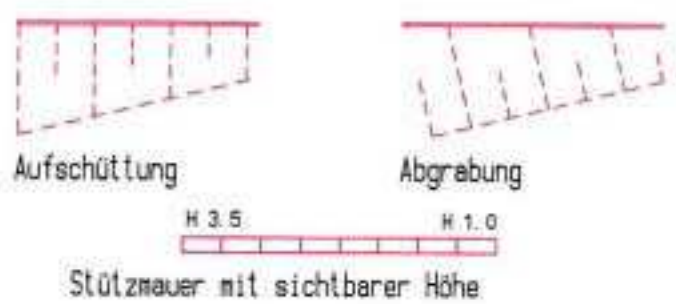
516/5  
2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern  
(fortlaufende Nummerierung)



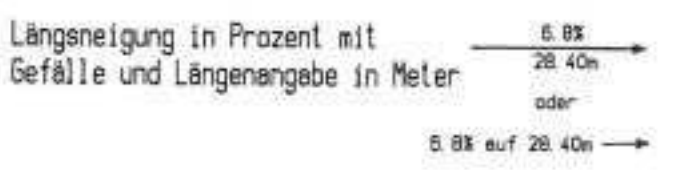
515/1  
2.17 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und  
Sträuchern  
(fortlaufende Nummerierung)



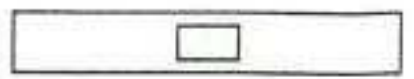
2.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen  
und Stützmauern zur Herstellung des  
Straßenkörpers



z. B.: Visierbruch mit Höhen-  
angabe des Tangentenschnittpunktes  
in Meter ü. NN



458/1  
2.19 öffentliche Grünflächen  
(fortlaufende Nummerierung)

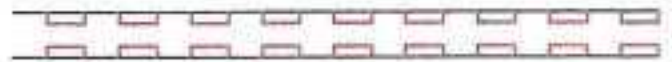


2.20 private Grünanlagen  
(fortlaufende Nummerierung)



2.21 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten  
zu belastende Flächen  
(fortlaufende Nummerierung)

LR1



GR = Gehrecht FR = Fahrrecht LR = Leitungsrecht  
W = Wasser A = Abwasser S = Strom G = Gas  
T = Telefon/Kabelanschluß

2.22 Dachform mit Dachneigung  
(Dachneigung als Beispiel)

z. B.: Satteldach SD 30 - 35°

WD Walmdach 15 - 25°

PD Pultdach 10 - 18°

2.23 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2.24 Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, TH
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

s. E. = siehe Einschrieb in Baufenster

2.25 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der  
baulichen Nutzung (z. B.: GRZ, GFZ, TH, GH)



2.26 Maßnahmen zum Schutz gegen  
Lärmimmissionen



Lärmpegelbereiche  LPB I

### 3 Sonstiges (Hinweise)

3.1 Konstruktionslinie als Hilfslinie



3.2 Geltungsbereich angrenzender Bebauungs-  
pläne soweit nicht mit diesem Bebauungsplan  
identisch



3.3 Standortvorschlag für zu pflanzende Bäume



3.4 Wassergraben



## 6 Pflanzlisten

Zur Bepflanzung des Baugebiets „Beim Seidenweg“ in Nußloch sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten, mit Ausnahme der empfohlenen Arten zur Dachbegrünung und Kletterpflanzen, verbindlich zu verwenden:

### Laubbäume für Straßenverkehrsgrün

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Baum-Weißdorn
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne
Tilia cordata	Winterlinde

### Laubbäume für öffentliche Grünflächen

Zusätzlich zu den oben genannten Arten sollen Obstbaumhochstämme regionaler Sorten verwendet werden. z.B. Apfel, Birne Kirsche oder Walnuss

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

### Laubbäume für private Grünflächen

Landschaftstypische, Obstbaumhochstämme regionaler Sorten, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

### Sträucher für Flächen zur Anpflanzung

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Empfehlungen für Arten zur extensiven Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Festuca glauca	Blauschwingel
Saxifrage hybrida	„Purpurmantel“, Moossteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum spec.	Dachwurz

### Empfehlungen für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung, Zaunbegrünung und Begrünung von Stützmauern

Pflanzqualität: Topfballen, mind. 2 x verpflanzt 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	
Hedera helix	Efeu	w
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	R, s
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber	R, s
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein	
Parthenocissus tricuspidata	Kletterwein	s
Polygonum aubertii	Silberregen, Knöterich	R, s
Vitis vinifera	Weinrebe	R, s
Wisteria sinensis	Glycinie, Blauregen	R, s

R: Rankhilfe erforderlich  
s: sommergrün  
w: wintergrün