

**LANDKREIS  
HEIDELBERG**

# NUßLOCH

## BEBAUUNGSPLAN

Auf Grund der §§ 8 und folgende des BBauG.v. 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S 1237)), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.61 (Ges. Bl. S 208) geändert durch Verordnung vom 16.3.65 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.6.55 (Ges. Bl. S 129) in Verbindung mit dem § 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges. Bl. S. 151)

Freizeitgebiet - Lichtenau

1 : 1000

Für die Erarbeitung des Planentwurfes  
und Ausarbeitung des Beb. - Planes.

**INGENIEURBÜRO  
GERHARD WEESE**

6906 Leimen/Heidelberg, Im Schilling 4

Leimen, den 24.7.71

*Wiese*

Die Gemeinde hat am 16.7.69 die Aufstel-  
lung des Beb.-Planes beschlossen.

*Nußloch*, den 7.7.69  
Der Bürgermeister



Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Be-  
gründung hat über die Dauer eines Monats  
vom 19.4.71 bis 19.5.71 einschließlich  
öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der  
öffentl. Auslegung sind am 24.71 orts-  
üblich bekanntgemacht worden.

*Nußloch*, den 24.71  
Der Bürgermeister



Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen  
Beb.-Plan als Satzung beschlossen.

*Nußloch*, den 7.7.71  
Der Bürgermeister



Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie  
Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung  
nach § 12 BBauG sind am ortsüb-  
lich bekanntgemacht worden.

, den  
Der Bürgermeister



Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG  
durch das Landratsamt Abt. IV / A1  
genehmigt worden.

**Genehmigt**  
Gem. § 11 BBauG

Heidelberg, den 11. SEP. 1971

Landratsamt Abt. IV/A



# Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 a BBauG
  - 1.1. In dem Gebiet sind Gebäude zur Unterbringung von Aufenthaltsräumen, Gesellschaftsräumen u. eine Wohnung sowie Folgeeinrichtungen der betreffenden Nutzungsart zugelassen.
2. Bauweise § 9 (1) 1 b BBauG
  - 2.1. Gebäude die zur Unterbringung von Aufenthaltsräumen, Gesellschaftsräumen, einer Wohnung o. ä. dienen sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu errichten.
  - 2.2. Sonstige mit der Nutzung verbundene Folgeeinrichtungen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 d BBauG
  - 3.1. Die Höhenlage des Erdgeschoßbodens darf max. 50 cm über dem festgelegten Gelände liegen.
4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 (1) 1
  - 4.1. Dachform: Flach-, Walm- u. Satteldach  
Dachneigung: max. 22°  
Dachdeckung: gedeckter Farbton  
Dachaufbauten: nicht zulässig
5. Auffüllungen u. Abtragungen des Geländes
  - 5.1. Wird zur Auffüllung des im Plan bezeichneten Geländes Müll verwendet so darf er keine löslichen gewerbliche, oder industrielle Abfälle, Schlachtabfälle oder Konfiskaten enthalten, insbesondere Stoffe die geeignet sind das Grundwasser zu gefährten. Der abgelagerte Müll ist in Lagen von max. 1,50 m einzubauen, regelmäßig zu verdichten und mit Erde abzudecken.
6. Werbeanlagen § 111 (1) 2 LBO
  - 6.1. Werbeeinrichtungen aller Art sind nicht zulässig.
7. Ordnungswidrigkeiten
  - 7.1. Ordnungswidrigkeiten gegen die nach § 111 der LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 112 LBO bestraft werden.



# Zeichenerklärung

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze z.B. II  
zwingend z.B. II
- 2.2. Grundflächenzahl z.B. 0.4
- 2.3. Geschosflächenzahl z.B. 0.7

Füllschema der Nutzungsschablone.

Baugeteil	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude (nur bei WK und WK)	

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Offene Bauweise o
- 3.4. Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.2. Öffentliche Parkflächen

## 6.4. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradienten (m ü. NN)  
Ausrundungshalbmesser (m)  
Höhe der Gradienten (m ü. NN)  
z.B. TS = 123,70  
R = 1000  
122,38

Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung z.B. 0,51% 10,82%  
(← steigt fällt →)

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

Umformerstation Pumpwerk

## 8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)



## Äußere Gestaltung baul. Anlagen. (LBO § 111)

Gebäudestellung  
Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig  
Firstrichtung des Satteldaches

## 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- Parkanlage
- Reitplatz
- Rollschuhbahn
- Angelplatz
- Verkehrsgrün
- Tennisplatz
- Schießstand
- Minigolf
- Tummelplatz
- Wasserfläche als Bestandteil der Grünfläche

## 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

## 11.1. Flächen für Aufschüttungen

## 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)
- 13.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- 13.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- 13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- 13.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

## 14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 14.2. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG)

Wasserschutzgebiet

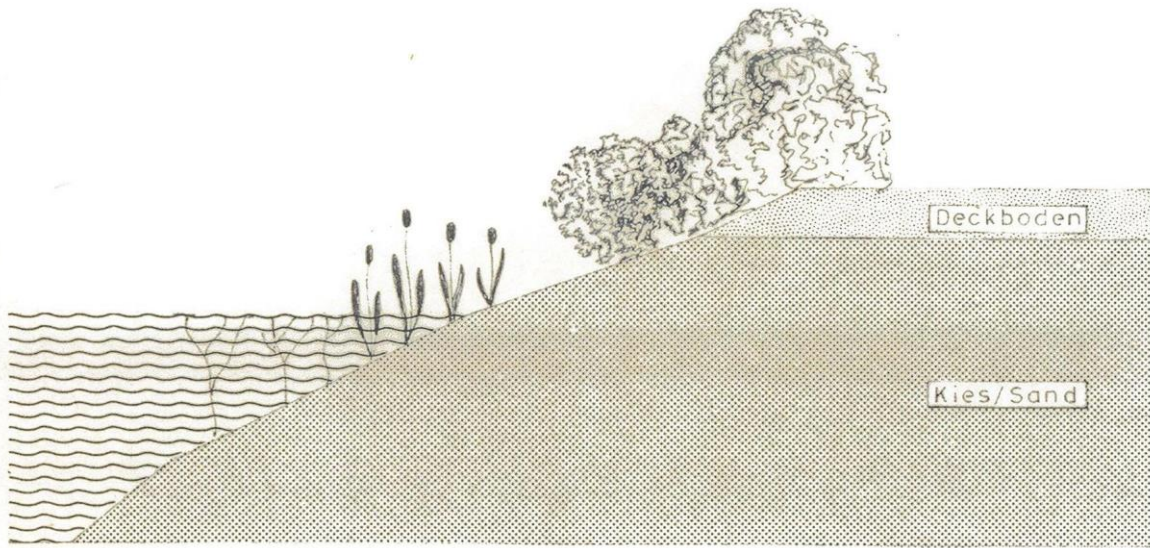


1589/1

# Böschungsprofil

1:1000

SCHWIMMPFLAN- ZENGÜRTEL	RÖHRLICH- ZONE	WEICHHOLZ- AUE	HARTHOLZ- AUE
----------------------------	-------------------	-------------------	------------------



Gemeinde N u ß l o c h  
Rhein-Neckar-Kreis

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Lichtenau"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960(BGBI.I S. 341)(BBauG) §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351)(LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 19.März 1975 den Bebauungsplan

"Lichtenau"

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Plan (mit Bebauungsvorschriften)

Die Begründung vom 2.Oktober 1974 ist eine Beigabe.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung und Auslegung in Kraft (§ 12 BBauG).

Nußloch, 25. März 1975



F e i l

Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

Gemarkung Nußloch

Bebauungsplan

"Freizeitgebiet - Lichtenau"



Gemarkung Nußloch

Bebauungsplan "Freizeitgebiet - Lichtenau"

Am 16.9.1971 wurde der 1. Bebauungsplan "Freizeitgebiet - Lichtenau" genehmigt. Nachdem mittlerweile die neue B 3 - Umgehungsstraße - in Betrieb genommen wurde und sich zusätzlich neue Planvorstellungen ergaben, muß der 1. Plan ergänzt und erweitert werden.

Der Plan wurde aus dem seit 8 Jahren bestehenden gemeinsamen Flächennutzungsplan-Entwurf, der insgesamt 16 Gemeinden umfaßt, entwickelt. Dieser Entwurf ist jedoch nicht rechtskräftig geworden, da eine einzige Gemeinde durch ihren Widerspruch die aufsichtsbehördliche Genehmigung verhinderte. Es wurden jedoch aufgrund des Flächennutzungsplan-Entwurfes alle bisherigen Bebauungspläne genehmigt.

Das vorgesehene Freizeitgebiet liegt im westlichen Gemarkungsteil von Nußloch an der Grenze zur Gemarkung St. Ilgen. Es handelt sich um eine nahezu ebene Fläche. Sie diente bisher zur Gewinnung von Kies, der im Tagebau im Bereich des Grundwassers abgebaut wurde. Die damit freigelegten Wasserflächen gaben auch den Anlaß für die Rekultivierung in Form eines Freizeitgebietes. Die beiden nördlichen Baggerseen werden bereits durch den Angelsportverein genutzt und sind an den Uferböschungen bepflanzt und begrünt. Eine ständige Pflege ist gewährleistet. Der Reiterverein hat im südlichen Geländebereich eine funktionsfähige Reitanlage erstellt. Ebenso ist der Tennis-Club in diesem Gebiet bereits fest mit 6 ausgebauten Tennisplätzen etabliert. Entlang der neuen B 3 in Höhe der geplanten Sportplätze wird eine hohe Bepflanzung (Bepflanzungsvorschrift ist in den schriftl. Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen) angebracht werden, um gegenseitige Einflüsse sowohl von der B 3 als auch von den Sportplätzen her zu verhindern.

Im Bebauungsgebiet "Freizeitgebiet Lichtenau" besteht keine Kanalisation. Ein Anschluß an das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Nußloch ist infolge der topographischen Lage nicht möglich. Für die wenigen zu erstellenden Gebäude werden Dreikammer-Faulgruben errichtet. Die Kosten sind in dem im Haushaltsplan 1975 eingestellten Betrag von DM 600.000 enthalten.



Das Freizeitgebiet wird von der neuen B 3 (Umgehungsstraße) im Westen tangiert. Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Kreisstraße 4156 bzw. der Abfahrt auf Gemarkung St. Ilgen.

Die Kosten für die Erschließung werden voraussichtlich betragen:

Straßenherstellung	100.000 DM
Kanalisation	50.000 DM
Wasserversorgung	30.000 DM
Beleuchtung	20.000 DM
Grünflächenherstellung	80.000 DM
Parkplätze	80.000 DM
	<hr/>
	360.000 DM

Das Gelände ist zum größten Teil im Besitz der Gemeinde, so daß bodenordnende Maßnahmen nur im geringen Umfang notwendig werden.

Heidelberg, den 2. Oktober 1974  
Architektengruppe Jarchow-Mahler-Wächter

Nußloch, den 4. Oktober 1974  
Der Bürgermeister

