RHEIN–NECKAR–KREIS

Gemeinde Nußloch

Bebauungsplan

Südhang Alter Berg, 1. Änderung

NORDEN

Maßstab
1 : 500

Aufgrund der §§ 1–4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) des Bundesministerium für Raumordnung , Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL.I S.127), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden–Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S.617).

Planzeichen gemäß §§ 1–3 PlanzV vom 18.12.1990

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am 17.01.01

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 09.02.01

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt. am 04.04.01

Bebauungsplanentwurf
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am 04.04.01

Offentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.
am 12.04.01
von 23.04.01
bis 29.05.01

Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) BauGB
von
bis

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am 20.06.01

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

10. JULI 2001

der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Leimen, den 15.06.2001

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH
VERMESSUNG – STADTPLANUNG
IM SCHILLING 4, 69181 LEIMEN
TEL. 06224/73380 FAX. 06224/77038

Ausgestellt am

der Bürgermeister

Anzeige– bzw. Genehmigungsvermerk

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10(3) BauGB am 20.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

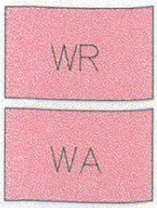
der Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

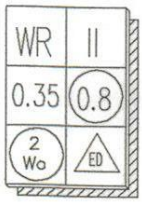
2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.35

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) z.B. III
Vollgeschosse im Dachgeschoß eingeschlossen a

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (sh. schr. Fests. 1.5.1) z.B. 2 Wo

2.5 Nutzungsschablone z.B.



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

3.1 offene Bauweise
nur Einzel– und Doppelhäuser



3.2 Baugrenze

3.3 maximal zulässige Firsthöhe über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche z.B. FH=9.0m

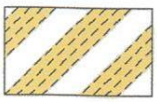
maximal zulässige Traufhöhe über der entlang der Wand im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche

- Traufhöhe berg– u.talseits TH=6.0m
- Traufhöhe talseits z.B. THt=6.5m
- Traufhöhe bergseits THb=4.2m

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerweg



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



Landwirtschaftlicher Weg



4.3 Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB



Elektrizität

6. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung (Ausgleichsfläche)

Gr

Verkehrsgrün

V

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20,25 und (6) BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 und (6) BauGB

Erhalt und Pflege des Hohlweges

Hw

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 BauGB

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 a BauGB

Ortsrandeingrünung

OR

7.4 Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 (6) BauGB

Naturdenkmal

ND

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BauGB

8.2 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BauGB

8.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 und (10) BauGB

Sichtwinkel

S

Waldabstand

W

8.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

zug. der Gemeinde Nußloch

A

zug. der Stadtwerke Heidelberg AG

B

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Südhang Alter Berg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I. S. 137), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1998 (GBl. 1998 S. 418), den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521) hat der Gemeinderat am 20.06.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes **„Südhang Alter Berg“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 15.06.2001, den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.06.2001 und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.06.2001.

Beigabe zum Bebauungsplan :

- Begründung vom 15.06.2001.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nußloch, den 20.06.2001

GEMEINDE NUSSLOCH

Bauch
Bürgermeister

Gemeinde

Nußloch

Bebauungsplan

"Südhang Alter Berg 1. Änderung"

Schriftliche Festsetzungen

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH ImSchilling 4 69181 Leimen Tel. 06224 / 73380

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 (3)
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

der BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluß von Nutzungen

Mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO sind die unter § 4 (2) 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen, ebenso Garagen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm.

1.2.2 Anrechenbare Geschoßfläche § 20 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschoßfläche anzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.2 Überschreitung Baugrenzen Balkone

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 2 m überschreiten, wenn die Abstandsflächenregelungen nicht verletzt werden.

1.3.3 Nebenanlagen
§ 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Soweit im Plan nicht besondere Flächen ausgewiesen werden, sind geschlossene Garagen nur in dem Bereich von 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu 2 m ist als Ausnahme möglich.

Abs. 1.4.2 wird ersatzlos gestrichen

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen wird entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

2Wo
- bei Einzelhausbebauung 2 Wohnungen je Gebäude
- bei Doppelhausbebauung 1 Wohnung
- je Doppelhaushälfte

¾ Wo
- bei Einzelhausbebauung 3 Wohnungen je Gebäude
- bei Doppelhausbebauung 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

1.6 Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.6.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 (1) 21 BauGB

1.7.1 Leitungsrechte

A Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.

B Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Heidelberg AG

1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.8.1 Anpflanzungen im WA

Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. die vorhandene Begrünung zu erhalten.
Hierzu sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Artenliste des Grünordnungsplanes. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvor-schriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der Artenliste gepflanzt werden.

1.8.2 Pflanzqualität

Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V.) entsprechen.
Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch

1.8.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).

1.8.4 Pflanzenauswahl

Die im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzen sind bei grünordnerischen Maßnahmen zu verwenden.

1.8.5 Bestandsschutz für Bäume § 9 (1) 25b BauGB

Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser von mehr als 0,25 m aufweisen (gemessen in 1 m Höhe) und nicht in einem Baufenster bzw. 3 m Abstand zum Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswert gekennzeichnet sind.

1.8.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die als erhaltenswert festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind während der Bauausführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten (vgl. DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen)..

1.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

Im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen. Für den Geltungsbereich wird flächendeckend Lärmpegelbereich II festgelegt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich dB(A)	Maßgeblicher Außenlärm-pegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB

1.10.1 Böschungen und Stützmauern

Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 0,70 m in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 0,50 m und einem Höhenunterschied von 0,70 m zu dulden.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.11.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude ist dem Gelände so anzupassen, daß die im Plan in den einzelnen Baufenstern festgelegte max. Firsthöhe (FH) über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche der baulichen Anlage zu liegen kommt. Die max. Traufhöhe talseits (THt) bzw. bergseits (THb) wird von der entlang dieser Wand im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut ermittelt.
Für bis 2/5 der Gebäudeseite zurückspringende Wände kann das für die Traufhöhe festgelegte Maß um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 74 und § 75 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Satteldach, Walmdach oder Pultdach
Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

25° - 35°, bei Gebäuden mit 3 zulässigen Vollgeschossen ist eine Dachneigung von max. 40° zulässig.
Für Doppelhäuser ist bindend 30° festgelegt. Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß beide Haushälften diese Neigung übernehmen. Diese ist durch Baulast zu sichern.

2.1.3 Dachdeckung

Rot, Rotbraun oder Schiefergrau

2.1.4 Dachaufbauten, Dachgauben

Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,75 m).
Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 2,20 m, bei Satteldachgauben max. 3,00 m über der Dachhaut betragen. Flachdachgauben sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.

2.1.5 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung der Außenwände sind keine rein weißen und glänzenden Materialien zu verwenden.

2.2 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß an der Zugangsseite möglich.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

2.3.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Auffüllungen und Abgrabungen

Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 4,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnisse zu belassen. Die im obigen Abstandsbereich (4,0 m) notwendigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen von der talseitigen Straßenbegrenzungslinie mind. 2,0 m Abstand einhalten, zu der Bergseite der Straße ist mindestens ¼ der Fläche in seiner natürlichen Höhenlage zu belassen.

Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m, die nicht der Straßenbefestigung dienen, sind als Trockenmauern anzulegen. Ansonsten sind sie mit Naturstein (z.B. Sandstein) zu verkleiden.
Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.
Für Auffüllungen und Abgrabungen über 1,5 m vom ursprünglichen Gelände ist gemäß § 74 (1) 7 LBO ein Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO durchzuführen.

2.3.3 Ausführung von Stellplätzen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

2.3.4 Garagen und Carportbegrünung

Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken. Freistehende Garagen und Carports sind mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen.

2.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung

In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 0,70 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,10 m Höhe zulässig.
Gestattet sind:
- Sockel aus Naturstein oder Beton
- Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflecht, bis max. 1,5 m, ohne Sockel und einem Bodenabstand von 0,10 m zulässig.

2.4.2 Artenauswahl

Heckenpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Rasenflächen und Vorgärten sind mit einheimischen, standortgerechten Ziergehölzen zu bepflanzen. (siehe beigefügte Artenliste des Grünordnungsplanes)

2.5 Anlagen für Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

2.5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für jedes Grundstück ist für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behältnis von mind. 0,2 m³ für Gießwasser zur Verfügung zu stellen. Ein Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation ist vorzusehen.

2.6 Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO

2.6.1 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird auf 1,5 für jede Wohnung und mind. 2 für jedes Gebäude erhöht.

2.7 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

2.7.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Mutterboden

Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).

3.2 Lagerung von Erdaushub

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäß zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.

3.3 Bodenverdichtung

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

3.4 Bodenverunreinigung

Da in der Vergangenheit innerhalb des Ortsgebietes von Nußloch eine Erzverhüttung erfolgte, sind Bodenkontaminationen durch Schwermetalle nicht auszuschließen.
Bedingt durch ehemalige Bergbauaktivitäten und erhöhte Gehalte des Ausgangsgesteines kann der Boden mit Schwermetallen so belastet sein, daß eine Wiederverwertung nur eingeschränkt oder mit Sicherheitsmaßnahmen möglich ist. Zur Klärung des Verdachtes sind daher vor Ausführung der Bodenarbeiten durch einen Sachverständigen Bodenproben entnehmen und untersuchen zu lassen.
Je 200 qm überbauter Fläche ist je eine Mischprobe der Tiefe 0 - 0,3 m bis zur vorgesehenen Aushubsohle zu entnehmen und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink im Feststoff und Eluat nach DEV S4 (0,3 m -Sohle) bzw. mobilen Anteil nach DIN V 19730 (0 - 0,3 m) untersuchen zu lassen.

Werden bei den Sondierungen unterschiedliche Baugrundschichten angetroffen, müssen diese jeweils gesondert auf die genannten chemischen Parameter untersucht werden.

Die Untersuchungs ergebnisse sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV, vorzulegen, welches dann über das konkrete Vorgehen hinsichtlich der Entsorgung von Erdaushub und dessen weitere Verwendbarkeit entscheidet.

3.5 Bodenabtrag

Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

3.6 Geländegestaltung

Bei Bodenbewegungen zur Gestaltung des Geländes ist ein Bodenaustausch ("Bodentauschbörse") anzustreben. Bei Aufschüttungen ist der angefallene Oberboden des Baugebietes vorrangig zu verwenden.

3.7 Fassadenbegrünung

Bei ungegliederten Fassaden von Haus- und Garagenwänden ist aus kleinklimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zu empfehlen. Kletterhilfen und Rankgerüste können auch in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit Ausnahme innerhalb von Sichtwinkeln angebracht werden.

Leimen, den 12.06.2001

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Nußloch, den 15. JUNI 2001

GEMEINDE NUSSLOCH

Der Bürgermeister

Gemeinde

Nußloch

Bebauungsplan

„Südhang Alter Berg

1. Änderung“

Begründung

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH Im Schilling 4 69181 Leimen Tel 06224 / 73380

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südhang Alter Berg, 1. Änderung“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südhang Alter Berg“. Er liegt nördlich des bestehenden Ortskerns östlich des Rathauses, zwischen den Straßen „Alter Berg“ und der „Loppengasse“.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan “Südhang Alter Berg“ wurde am 09.02.2000 als Satzung beschlossen und am 18.02.2000 vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt.

In der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Rhein-Neckar zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange innerhalb des Bebauungsplanverfahrens “Südhang Alter Berg“ wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die ursprünglich Planungsabsichten für das Baugebiet zielten darauf hin, ein im Gegensatz zum Baugebiet „Rheinblick“ weniger dicht bebautes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen. Hierbei wurde eine lockere Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern geplant, Doppelhäuser waren ebenfalls zulässig.
Im Bebauungsplan wurden einzelne zugeschnittene Baufenster mit ca. 13 x 12 m festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde so definiert, das ausreichend Gestaltungsspielraum für die Grundrissgestaltung und den Bau von Einzelhäusern verbleibt. Um den Grad der Versiegelung u.a. durch die Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen einzudämmen, wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um max. 25% zugelassen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und der sehr stark gestiegenen Grundstückspreise in Nußloch besteht heute verstärkt der Bedarf, die Grundstücke zu teilen und sie mit Doppelhäusern zu bebauen.

Während und im Anschluss an die Baulandumlegung wurden bereits mehrere Doppelhausgrundstücke gebildet. Hierbei ergaben sich u.a. durch die Umlegung Grundstückszuschnitte, die bei den zwischenzeitlich eingereichten Bauvorhaben bei Doppelhaushälften unter vollständiger Ausnutzung der Baufenster eine Überschreitung der vorgegeben GRZ und damit der überbaubaren Fläche ergaben. Diese Problematik wird zusätzlich verstärkt, da Balkone als Bestandteil der Hauptanlage bei der Grundflächenberechnung auf die GRZ anzurechnen sind.

Innerhalb der schriftlichen Festsetzungen wurde darüber hinaus gemäß § 74 (2) 2 der Landesbauordnung (LBO) die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 1,5 je Wohnung und mindestens 2,0 je Gebäude erhöht, um mehr Parkraum auf den Baugrundstücken zu schaffen und somit das Parkaufkommen im öffentlichen Verkehrsraum zu reduzieren. Dadurch ergibt sich nun beim Bau von Doppelhäusern eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll durch die Anhebung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen GRZ Abhilfe geschaffen werden, um somit nicht für jedes Bauvorhaben eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich zu machen. Hierbei wurden nur für diejenigen Flurstücke eine Erhöhung der Grundflächenzahlen durchgeführt, bei denen eine bereits erfolgte Zerlegung bzw. eine mögliche Teilung der Grundstücke eine vollständige Ausnutzung des Baufensters durch den Bau von Doppelhäusern nicht zulässt.
Neben der Anhebung der Grundflächenzahlen sollen für diese Grundstücke im gleichen Umfang die Geschossflächenzahlen entsprechend angehoben werden.

4. Geplante Änderungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Die Baufenster bleiben mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 8926 bzw. 8927 bestehen. Auf den genannten Flurstücken wird aufgrund der großen Grundstücke das Baufenster nach Westen um 2,0 bzw. 1,0 auf insgesamt 15 m Breite vergrößert.

Die Grundflächenzahlen wurden im Bereich der Flurstücke Nr. 8880, 8883 - 8896, 8901 - 8905, 8910, 8912, 8925 und 8925/2 von 0,3 bzw. 0,35 auf 0,4 erhöht, während die GFZ mit 0,9 festgelegt wurde. Bei Flst. Nr. 8915 und 8915/1 erfolgte eine Erhöhung der GRZ auf 0,35 und der GFZ auf 0,8.
Dadurch ist in Verbindung mit den Festsetzungen der First- und Traufhöhen ein zweigeschossiges Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss auch bei Doppelhäusern unter Ausnutzung des gesamten Baufensters möglich. Diese Erhöhung der GRZ wird teils dadurch erforderlich, dass durch die Zuteilung der Grundstücke bzw. eine mögliche spätere Grundstücksteilung eine sinnvolle Bebauung durch Doppelhäuser nur mit einer Befreiung von den Festsetzungen möglich wäre.

Neben der Erhöhung der GRZ wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO von 25 % auf 50 % erhöht. Dadurch soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück begünstigt werden. Garagen mit Erdüberdeckung von mind. 50 cm sollen, wie bereits wasserdurchlässige Stellflächen und Zufahrten, nur mit 50 % ihrer Grundfläche, anzurechnen sein.

Aus den gleichen Überlegungen wurde Ziffer 1.4.2 der schriftlichen Festsetzungen

1.4.2	Stellflächen	Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze darf flächenmäßig nur zu 75 % für offene Stellflächen genutzt werden.

ersatzlos gestrichen. In Absatz 1.4.1 wurde das Wort „geschlossene" eingefügt:

1.4.1	Anordnung von Garagen und Stellplätzen	Soweit im Plan nicht besondere Flächen ausgewiesen werden, sind **geschlossene** Garagen nur in dem Bereich von 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu 2 m ist als Ausnahme möglich.

Somit entfällt die Einschränkung für die Anordnung von offenen Garagen (Carports) und diese können direkt an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, da ein Zufahren ohne Behinderung des fließenden Verkehrs möglich ist.

Im Bereich der Flurstücke 8923 und 8923/1 wird neben der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 bzw. der GFZ von 0,7 auf 0,9 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf **2Wo** begrenzt, wodurch bei einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der durch den Wendehammer am Ende der Straße „Alter Berg" entstandenen Böschung wird die talseitige Traufhöhe für Flurstück Nr. 8885 von 6,0 auf 6,6 m erhöht.

Aus gestalterischen Gründen werden als Dachform künftig auch Pultdächer zugelassen. Um bei einer Doppelhausbebauung eine sinnvolle Nutzung von Dachgauben zu ermöglichen, entfallen die in Absatz 2.1.4 angegebenen Längenbeschränkung für Dachgauben, die Mindestabstände zu First und Ortgang bleiben unverändert.

Aus topographischen Grüden soll das ursprünglich festgelegte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bei Flst.Nr. 8884 und 8885 entfallen und dafür auf den Flst.Nr. 8881, 8882 und 8883 neu festgesetzt werden.

Ferner wird durch die Änderung der Grund- und Geschossflächenzahlen der Wegfall von Nutzungsabgrenzungslinien bei Flst.Nr. 8901, 8908, 8909, 8915, 8915/1, 8916, 8927, 8886/1, 8887, 8890/1, 8890/1, 8891 und 8896 und die Neuausweisung der Nutzungsangrenzungslinie bei Flst.Nr. 8921/1, 8922/1 und 8926 erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Die Bodenordnung wurde bereits abgeschlossen. Die Kosten für die Erschließung des Baugebiets sind bereits im Bebauungsplan „Südhang Alter Berg“ veranschlagt. Weitergehende Kosten für die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde nicht

Leimen, den 15.06.2001

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Nußloch, den 15. JUNI 2001

GEMEINDE NUSSLOCH

Der Bürgermeister