



Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004

Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB § 1 Abs.1 und 2 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
 - TH 4,0m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - TH 4,0-6,5m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - SD 30-35° Dachform: Satteldach, Dachneigung: 30 -35°
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)
- o Versorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen** (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- hier Kulturdenkmal: Pumpbrunnen der aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen erhaltenswert ist
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Ir Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürtingen und der Stadtwerke Nürtingen GmbH belastete Fläche
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - Trennung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
 - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Plandarstellungen ohne Normcharakter**
- WA1 Teilbaugebiet
 - 361,00 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO, Bauweise - § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO, überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO
entsprechen den zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.

1.2 Nutzungsdifferenzierungen - § 1 (4) - (6) BauNVO
Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist nach zulässigen Nutzungsarten wie folgt gegliedert:

- zulässig
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- unzulässig
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3 Größe der Grundflächen der Gebäude - § 16 (2) 1 BauNVO
Bei Einzelhäusern darf keine Gebäudeseite länger als 15,00 m sein. Bei Doppelhäusern ist die max. Länge der Traufseiten einer Doppelhaushälfte begrenzt auf 7,50 m.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BauGB
Die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser beträgt 400 m².

1.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten - § 9 (1) 6 BauGB
Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen - § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Dabei muss die Höhenlage der Traufe ü. NN bei Satteldächern auf der Vorder- und Rückseite identisch sein. Die EFH bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe (OKRB).

1.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO
Im Plangebiet sind Nebenanlagen als Gebäude nur in den überbaubaren Flächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück eine Nebenanlage als Gebäude mit max. 10,00m² Grundfläche und einer max. Traufhöhe von 2,20m zulässig. Sie dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten und sind mindestens 2,00m hinter die zur Straße weisenden Fassade des Hauptgebäudes zurückzusetzen. In den eigens für Nebenanlagen festgesetzten Flächen ist je Grundstück eine Nebenanlage als Gebäude ohne Aufenthaltsräume zulässig.

1.8 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen - § 12 (6) BauNVO
Garagen und Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagen und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00m einzuhalten.

1.9 Versorgungsleitungen
Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 25 BauGB
Die Pflanzgebotflächen sind vollflächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Grundstück ist innerhalb dieser Pflanzgebotflächen mindestens ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und zu erhalten.
Auf den Baugrundstücken ist je 350 m² ein Baum zu pflanzen.
Anpflanzungen von Nadelbäumen sind nicht zulässig.
Auf Garagen (auch Carports) ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen, wobei die Substratschicht mindestens 10 cm betragen muss.

1.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - § 9 (1) 10 BauGB
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen, dürfen keine baulichen Anlagen und keine Einfriedungen errichtet werden sowie keine Anpflanzungen höher als 0,30 m vorgenommen werden.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) 21 BauGB
Auf der mit dem Leitungsrecht Ir belasteten Fläche sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen oder Maßnahmen, die den Bestand, Betrieb und Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig.

2. Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachgestaltung
Dachform und -neigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Für Dachflächen sind rötlich-braune Ziegel und Dachsteine zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Dachbegrünungen.
Dachaufbauten sind in folgendem Rahmen zulässig:

- Die Breite der Summe mehrerer Gauben bzw. Dacheinschnitte je Dachseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
- Die Breite einer Einzelgaube/Dacheinschnittes darf max. 50% der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m, betragen.
- Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt.
- Auf einer Seite sind Dachgauben und -einschnitte nebeneinander nicht zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zur Traufe mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen)
- zum First mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- zu seitlichen Giebelwänden mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Gauben mindestens 1,00 m
- in der Dachhöhe (Traufe/First) max. 60 % der Dachhöhe des Hauptgebäudes

Aus den Dachflächen auskragende Balkone sind nicht zulässig.
Bei zusammengehörenden Doppelhaushälften darf die Höhendifferenz der Firsthöhen beider Doppelhaushälften nicht mehr als 0,50 m betragen.

Fassadengestaltung
Als Fassadenfarben sind nur Weiß-, Blau-, Grau- und Erdfarbentöne mit einem Hellbezugswert von über 80 % zulässig. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von max. 0,50m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2.3 Antennenanlagen
Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen
Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Befestigungen versickerungsfähig auszuführen. Stellplätze sind mit einem mindestens 50% wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

2.6 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu stellen.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LB
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage (Zisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen bis
100 m²	7,0 m³	2,8 m³
über 100 bis 160 m²	8,0 m³	4,5 m³
über 160 m²	9,0 m³	6,0 m³

3. Hinweise

- Die **örtlichen Bauvorschriften** für das Gebiet "Weilerbergäcker" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Weilerbergäcker" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs ist ein **Massenausgleich** innerhalb des Plangebiets anzustreben.
- Sollten im Plangebiet während den Baumaßnahmen **Bodenfunde** auftreten, besteht deren Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der unteren Denkmalschutzbehörde/Stadt Nürtingen (Tel. 07022 - 75405) oder beim ehrenamtlich Beauftragten für Denkmalschutz / Regierungspräsidium Stuttgart (Tel. 0711 - 90445 0).
- Sofern **Regenwasser auch als Brauchwasser** im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landratsamtes Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation sowie auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 wird hingewiesen.
- Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende **Grundwasserabsenkung** erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren (Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.
- Auf dem Grundstücks Nr. 193 ist bei einer Neubebauung oder anderen baulichen Maßnahmen, die den Untergrund tangieren, im Fall eines **Verdachts auf Altlasten** oder schädliche Bodenveränderungen eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Sollten dort Bodenkontaminationen auftreten, die über den Grenzwerten (Maßnahmenwerte) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999 liegen, sind diese vom Grundstückseigentümer ordnungsgemäß zu sanieren und zu entsorgen.
- Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Pflanzplan beizulegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungs- Planinhaltsbeschluss:	02.10.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	02.11.2007
frühzeitige Beteiligung (gem. §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB)	
erneute frühzeitige Beteiligung - Öffentlichkeit:	05.11.2007 - 23.11.2007
erneute frühzeitige Beteiligung - Behörden:	24.10.2007 - 16.11.2007
Beteiligung (gem. §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)	
formelle Beteiligung - Öffentlichkeit:	22.02.2008 - 02.04.2008
formelle Beteiligung - Behörden:	03.03.2008 - 02.04.2008
Satzungsbeschluss:	15.07.2008
Bekanntmachung der Satzung - Rechtskraft (gem. §10 Abs.1 BauGB):	18.07.2008

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans " **Weilerbergäcker** " im Planbereich 14.14 in Nürtingen-Raidwangen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Der vom Gemeinderat anerkannte **Lageplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften** trägt das Datum vom **11.06.2008**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom **11.06.2008**

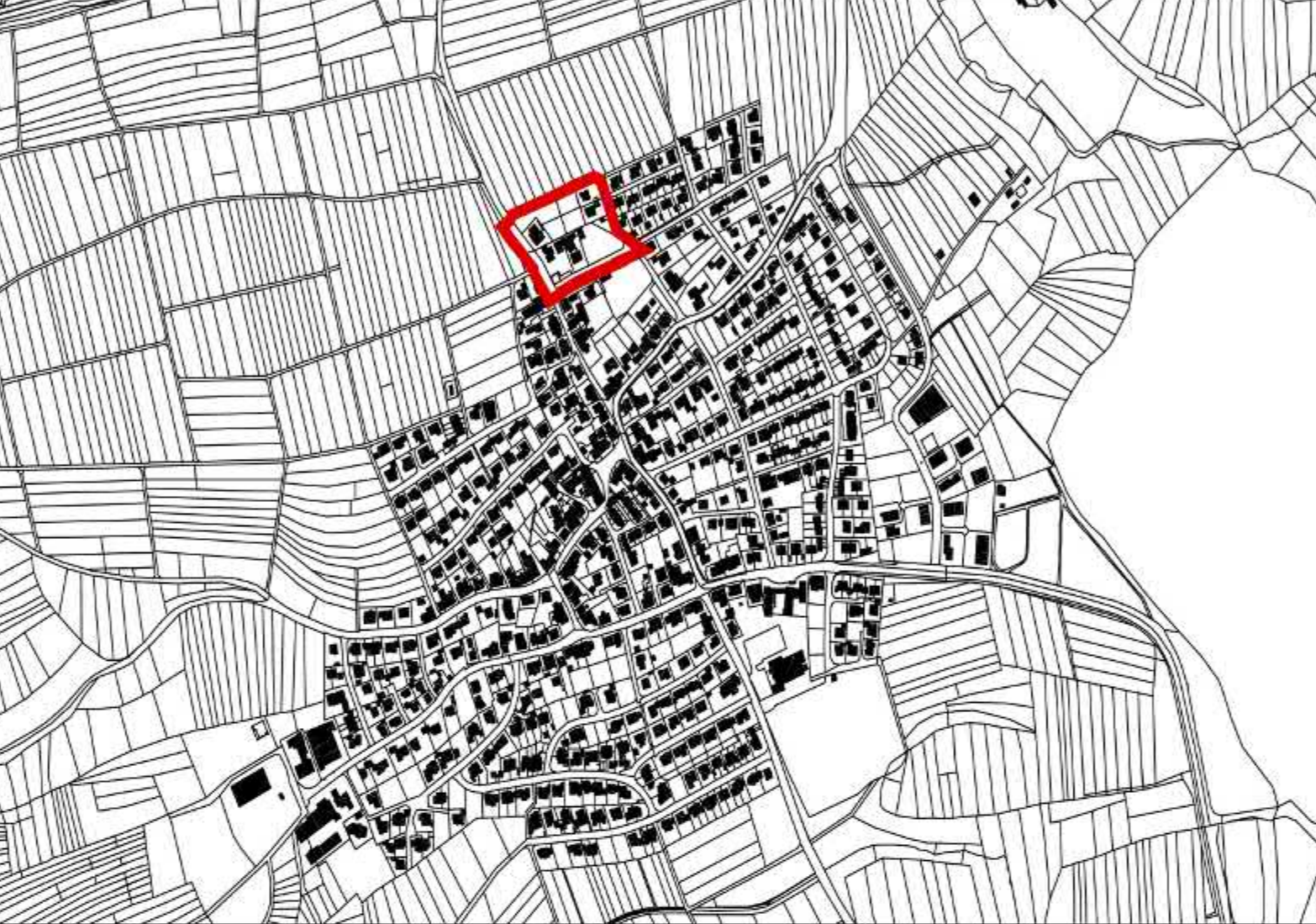
Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Umweltbericht vom 08.10.2007

Nürtingen, den 16.07.2008

Otmar Heinrich
Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Übersichtsplan



Planfertigungen

Plandatum	Beschluss	Bezeichnung der Plotdatei. Format
27.01.2004	AUF	14-14-0-100-2004-01-27-RI_AUF-LP.plt
03.11.2005	PIN	14-14-0-200-2005-11-03-eis_PIN-BPlan.plt
03.11.2005	PIN	14-14-0-200-2005-11-03-eis_PIN-VE.plt
06.12.2006	FBB	14-14-0-200-2006-12-06-eis_FFB-E.plt
08.08.2007	PIN2	14-14-0-202-2007-08-08_PIN2-BPlan.dwf
07.01.2008	OFF	14-14-0-301-2008-01-07_OFF-BPlan.dwf
07.01.2008/12.02.2008	OFF	14-14-0-301-2008-02-12-2008-01-07_OFF-BPlan.dwf
15.04.2008	SAZ	14-14-0-400-2008-04-14_SAZ-BPlan.dwf
11.06.2008	SAZ	14-14-0-400-2008-06-11_SAZ-BPlan.dwf



Planungsamt

Bebauungsplan "Weilerbergäcker"

Gemarkung Raidwangen

- Satzung -

	Technisches Rathaus Planungsamt Kirchheimer Straße 60 72622 Nürtingen Tel.: 07022 / 75 - 455 Fax: 07022 / 75 - 480 Email: planungsamt.stadt@nuertingen.de
Planersteller/in: H. Eissele	Amtsleiterin: A. Herbst
Maßstab: 1 : 500	Plotdatum: 11.06.2008
BPlan: 14.14-621.40/41 Plan/PBAZ:	14-14-0-400-2008-06-11_SAZ-BPlan.dwf Planbereich-Änderung-Ordner-Datum_Bezeichnung.dwf
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!	