

Bebauungsplan “Weilerbergäcker”

Planbereich 14.14 in Nürtingen-Raidwangen

Textteil

vom 11.06.2008

Satzung

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 15,00m 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 Erdgeschossfußbodenhöhe 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. 10,00 m² Grundfläche und einer max. Traufhöhe von 2,20 m zulässig. Sie dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten und sind mindestens 2,00 m 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 5,00 m einzuhalten.

1.9 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 25 BauGB

Die Pflanzgebotsflächen sind vollflächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Grundstück ist innerhalb dieser Pflanzgebotsflächen 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 Ir1 belasteten Fläche sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen oder Maßnahmen, die den Bestand, Betrieb und Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig.

2 Örtliche 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 aller 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. 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2.3 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Befestigungen versickerungsfähig auszuführen.

Stellplätze sind mit einem mind. 50 % wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

2.5 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit - § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen.

2.6 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 (Retentionszisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

Die Mindestkapazität der Retentionszisterne ist abhängig von der Größe der Dachfläche pro Bauplatz. Dieses Volumen setzt sich zusammen aus dem Retentionsvolumen, je nach Kapazität der Retentionszisterne, welches über eine auf 0,5 l/s gedrosselte Zwangsentleerung verfügen muss und dem Nutzvolumen, welches sich aus der Gesamtgröße abzüglich des Retentionsvolumens ergibt.

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen bis
100 m ²	7,0 m ³	2,8 m ³
über 100 bis 160 m ²	8,0 m ³	4,5 m ³
über 160 m ²	9,0 m ³	6,0 m ³

3 Hinweise

- 3.1 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.
- 3.2 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- 3.3 Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs ist ein Massenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben.
- 3.4 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 des Regierungspräsidiums Stuttgart (Tel. 0711-904450).
- 3.6 Sofern Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur 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.

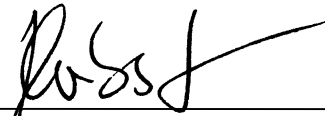
Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landratsamtes Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation sowie auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 wird hingewiesen.

- 3.7 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.
- 3.8 Auf dem Grundstück 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.
- 3.9 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Pflanzplan beizulegen.

Nürtingen, den 11.06.2008



Heidrun Eissele
Planungsamt Stadt Nürtingen



A. Herbst, Amtsleiterin
Planungsamt Stadt Nürtingen