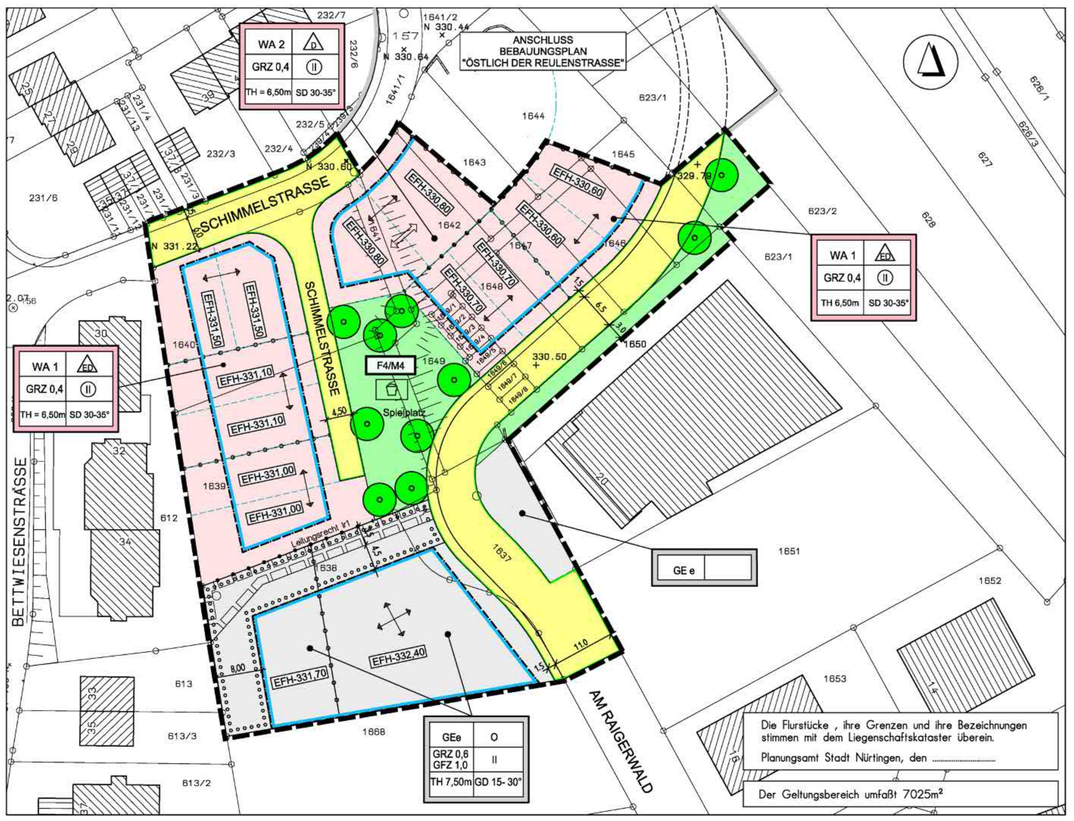


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) – i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl.I S.1250)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132, geändert durch Einigungsvertrag vOm 31.08.1990, BGBl.II S.889, 1124) (BGBl.III 213-1-2) zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl.I S.466)Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S.58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I S.1193)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. S.880), zuletzt geändert durch Art. 49 des Geset zes vom 29.10.2001 (BGBl.I S.2795)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), geändert 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – i.d.F. der Be kanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl.I S.2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl.I S.3762).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert 19.12.2000 (GBl. S.760)
Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen vom 07.04.2000

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB

- WA – Allgemeine Wohngebiete – § 4 BauNVO
- GEe – eingeschränkte Gewerbegebiete – § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5) und (6) BauNVO
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl – GRZ – § 16 und 19 BauNVO
- z.B. 1,0 – Geschoßflächenzahl – GFZ – § 16 und 19 BauNVO
- II – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze – § 16 (2) 3 BauNVO
- (II) – Anzahl der Vollgeschosse zwingend – § 16 (2) 4 BauNVO gemessen entsprechend 1.2
- z.B. TH=7,50 – Traufhöhe als Höchstmaß über Ergeschossfußbodenhöhe EFH – § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen – § 9 (1) BauGB

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – § 22 (2) BauNVO
- D – nur Doppelhäuser zulässig – § 22 (2) BauNVO
- o – offene Bauweise – § 22 (1) BauNVO
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen – hier Hauptfirstrichtung

Dachform – § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) LBO

- SD – Satteldach
- GD – Geneigtes Dach
- 30-35 ° – Dachneigung

Verkehrsflächen – § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen beonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Grünflächen – § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft – § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Geh- Fahr- Leitungsrecht Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürtingen
- Geltungsbereich desa Bebauungsplanes
- Abgrenzunge unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfussbodenhöhen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Darstellungen ohne Normcharakter

- x N 300,50 – Höhenlage des Geländepunktes in m über NN
- F / M – F = Flächen, M = Maßnahmen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grenzen
- Anbaupflicht an der jeweiligen Grundstücksgrenze
- EFH-320,40 – Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

Nutzungsart	Bauweise
GRZ GFZ	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Dachform Dachneigung

TEXTTEIL DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – § 9 (1) BAUGB

1.1 Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 8 BauNVO sowie Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen – § 1 (4) bis (9) BauNVO

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind

zulässig:
- Wohngebäude
- der Gebietsversorgung dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Unter Beachtung der zuvor genannten Festsetzung sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art – außer Einzelshandelsbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig:
- maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und – leiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Einzelhandelsbetriebe

unzulässig:
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Höhe der baulichen Anlagen – § 18 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Eintrag der maximalen Traufhöhe (TH) in den Nutzungsschablonen festgelegt.
Die Traufe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dach. Dabei muss die Höhenlage der Traufe ü. NN bei Satteldächern auf der Vor- und Rückseite identisch sein (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 (2) 4 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf Rohfußbodenhöhe (OKRD) festgesetzt.

1.3 Anbaupflicht

In den Teilbaugebieten WA 2 muss an die durch Symbol gekennzeichneten Grenzen angebaut werden (Doppelhaus).

1.4 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbaugebieten WA 1 Einzelhäuser erst ab einer Grundstücksgröße von 400m² zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze – § 12 (6) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen mindestens 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

1.6 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig und bei Doppelhäusern maximal eine Wohnung je Gebäude zulässig.

1.7 Pflanzfestsetzungen und – bindungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur als heimische, standortgerechte Laubgehölze und Obstbäume (Hochstamm) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200qm Grundstücksfläche –sofern nicht vorhanden– ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Pflanzgebotsflächen mit standortgerechten Stauden und Gehölzen heimischer Art zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind – mit Ausnahmen der Zufahrten – als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet § 9 (1a) BauGB i.V.m. – § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:

F4/M4 Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Abwechslungsreiche Heckenpflanzungen mit verschiedenen Wuchsgrößen mit einer Endhöhe von mindestens 2,00m.

Flächen und Maßnahmen auf privaten Flächen:

Pflanzfestsetzungen und – bindungen gemäß Punkt 1.7.
Dachbegrünungen gemäß Punkt 2.1.
Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise gemäß Punkt 2.5.
Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß Punkt 2.6.

1.9 Verkehrsanschlussflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Baugrundstücke höchstens einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 8,00m (ohne Ausrundungen gemessen) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe weitere Anschlüsse an die Verkehrsfläche erfordern.

1.10 Nebenanlagen – § 14 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück eine Nebenanlage als Gebäude mit maximal 10,00m² Grundfläche und einer maximalen Traufe 2,20m, gemessen von der Erdgeschoß-fußbodenhöhe (EFH über NN) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind mindestens 2,00m hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurückzusetzen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur in der überbaubaren Grundstücks-fläche zulässig

1.11 Grünordnungsplan

Für den Bebauungsplan "Östlich der Reulenstraße" gibt es einen Grünordnungsplan. Dieser gilt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die in den Grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes enthaltenen Pflanzgebote und sonstigen Maßnahmen sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes vom 17.03.03 für das Plangebiet auszuführen.

TEXTTEIL DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET 1. ÄNDERUNG " ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BAUGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestaltung der Dachflächen
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachdeckung sind rötlich-braune Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen RAL 3000 bis 3005 zulässig.

Für Dachgauben gelten folgende Bestimmungen:

Je Dachseite sind nur Gauben des gleichen Typs zulässig.
Die Breite der Summe aller Gauben je Dachseite darf maximal 50% der Gebäudelänge in Anspruch nehmen. Die Breite einer Einzelgaube oder eines Dacheinschnittes darf maximal 50% der Gebäudelänge – höchstens jedoch 5,00m – bemessen.
Dacheinschnitte und Dachgauben auf der gleichen Dachseite eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

zur Traufe	mindestens 1,00m (Dachschräge)
zum First	mindestens 0,75m (Dachschräge)
zu seitlichen Giebelwänden	mindestens 2,00m
zu Gebäudetrennwänden	mindestens 1,25m
zwischen mehreren Gauben	mindestens 1,00m
in der Dachhöhe (Traufe/First)	maximal 60% der Dachhöhe des Hauptgebäudes.

Auskragende Balkone im Dachgeschoss auf der Traufseite eines Gebäudes sind nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern darf bei den jeweiligen Haushälften der senkrechte Abstand zwischen den Traufen und den Firsten 1,00m nicht überschreiten.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind geneigte Dächer in harter Bedachung sowie als Dachbegrünung zulässig.

Garagen

Für jedes Wohngebäude mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen. Für jedes Wohngebäude mit mehreren Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu erstellen. Garagen (auch sogenannte Carports) sind nur mit einem extensiv begrünten Flachdach zulässig.

Gestaltung der Gebäudefassade

Für die äußere Gestaltung der Gebäudefassaden sind die Materialien Putz, Holz und Werkstein zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) können Ausnahmen zugelassen werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude können aus Holz oder verputztem Material bestehen.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen als Gebäude mit einem maximal 20° geneigten Dach zu versehen.

2.2 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss eines Gebäudes und bis zu einer Ansichtsfläche von 0,50m² zulässig.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen flächig an der Gebäudefassade ohne Größenbeschränkung zulässig. Werbeanlagen als freistehende bauliche Anlage können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 5,00m errichtet werden. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben sowie reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2.4 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Satelitenanlage zulässig.

2.5 Gestaltung von Parkierungsflächen – § 74 (3) LBO i.V.m. § 1a (3) BauGB

Stellplätze für PKWs sind mit einem mindestens 30% wasserdurchlässigen und begrünbarem Belag herzustellen.

2.6 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken oder als von Sträuchern umwachsene Maschendrahtzäune bis maximal 1,00m Höhe zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Befestigungen ausgeführt werden.

Mülltonnenplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet 1. Änderung "Östlich der Reulenstrasse" werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleit-planerischen Festsetzungen aufgehoben.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind in der Bauvorlage darzustellen.
3. Bauten, die unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels liegen, sind als wasserdichten Wanne fachgerecht auszubilden. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung darf nicht stattfnden.
4. Sollten bei Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser auftreten, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu informieren. Von diesem werden dann die weiteren Maßnahmen festgelegt. Sollten im Plangebiet Quellen oder Hangwasseraustritte angetroffen werden, sind diese in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasser-leitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung von Wasser-austritten ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Falls im Baugrundstück vorhandene, wasserführende Drainagen angetroffen werden, ist das daraus resultierende Drainagen-wasser, auf Kosten des Bauherrn, in geeigneter Weise abzuleiten (z.B. durch Wieder-zusammenschluss an den Anschnittstellen).
5. Ringdrainagen der Gebäude dürfen nur an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, wenn keine Versickerung bzw. keine Ableitung in den Schimmelgraben möglich ist.
6. Sollten im Plangebiet während den Baumaßnahmen Bodenfunde auftreten, besteht deren Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz.
7. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Pflanzplan für das Baugrundstück einzureichen, der die grünleitplanerischen Festsetzungen beinhaltet.
8. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagwasser herzustellen.
9. Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen", rechtskräftig seit 21.02.1983, ist zu beachten.
10. Außerhalb des Plangebietes "Östlich der Reulenstraße" sind folgende Maßnahmen als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB vorgesehen:
    Die Anlage von einer Rückhaltemulde für Niederschlagswasser auf dem Flurstück Nr. 625. Die Mulde ist extensiv zu pflegen.
    Die Renaturierung einer Teilstrecke des Talbachs.

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeiderat beschlossen am.....01.07.2003
Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats.....17.12.2003
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen.....
In Kraft gesetzt gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am.....

AUSFERTIGUNGSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans 1. Änderung "Östlich der Reulenstraße" im PB 14.04 in Raidwangen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan mit Textteil ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

Der vom Gemeinderat anerkannte Lageplan mit Textteil trägt das Datum vom.....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom.....

Nürtingen, den.....
O. Heirich
(Oberbürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeiderat beschlossen am.....01.07.2003
Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats.....17.12.2003
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen.....
In Kraft gesetzt gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung am.....

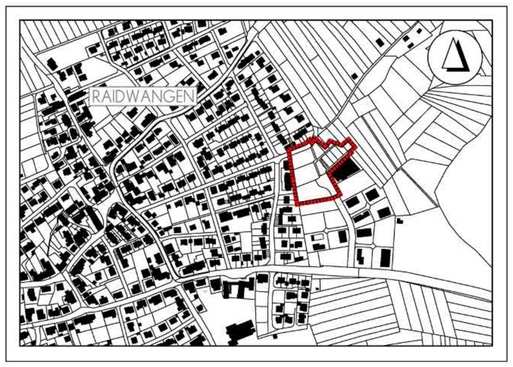
AUSFERTIGUNGSVERMERKE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans 1. Änderung "Östlich der Reulenstraße" im PB 14.04 in Raidwangen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan mit Textteil ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

Der vom Gemeinderat anerkannte Lageplan mit Textteil trägt das Datum vom.....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom.....

Nürtingen, den.....
O. Heirich
(Oberbürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 1. ÄNDERUNG "ÖSTLICH DER REULENSTRASSE"

- SATZUNG -

GEMARKUNG RAIDWANGEN — PLANBEREICH 14.04

STADT NÜRTINGEN PLANUNGSAMT

27.01.2004/Rinn/Bar	1 : 500	
DATUM / BEARBEITET	MAßSTAB	AMTSLEITERIN