






Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Käppele“,
Planbereich 117.15 (15.09 alt) in Neckarhausen

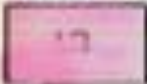






Nutzungsschablone								
Bezeichnung des Gebietes	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB u. § 18 BauNVO	Grundflächenzahl § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB u. § 17 u. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB u. § 17 u. § 20 BauNVO	offene Bauweise § 9 Abs 1 Nr.2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO	max. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB u. § 3 Abs. 4 BauNVO	Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO	max. Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe § 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO
1	WR	1	0,2	0,5	ED	2	SD 30 - 35°	3,50
2	WR	1	0,25	0,6	ED	2	SD 30 - 35°	3,50
3	WR	1	0,15	0,35	ED	2	SD 30 - 35°	3,50
4	WR	1	0,15	0,25	E	2	SD 30 - 35°	3,50

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Käppele „
 Planbereich 117.15 (15.09 alt) in Neckarhausen


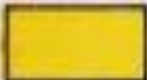






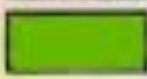



5	WR	I	0,3	0,6		2	SD 30 - 35°	3,50
6	WR	I	0,2	0,4		2	SD 30 - 35°	3,50
7	WR	I	0,3	0,7		2	SD 30 - 35°	3,50
8	WR	I	0,25	0,6		2	SD 30 - 35°	3,50
9	WR	I	0,3	0,65		2	SD 30 - 35°	3,50
10	WR	I	0,15	0,30		2	SD 30 - 35°	3,50
11	WA	I	0,3	0,6		2	SD 35 - 40°	3,50
12	WA	I	0,2	0,4		2	SD 40 - 45°	3,50
13	WR	II	0,2	0,5		2	SD 35 - 40°	3,50
14	WA	II	0,35	0,8		2	SD 35 - 40°	3,50
15	WR	I	0,25	0,5		2	SD 25 - 30°	3,50

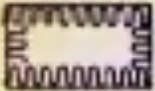






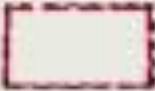

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Käppele“,
Planbereich 117.15 (15.09 alt) in Neckarhausen


16	MA	II	0,4	0,8		2	SD 35 - 40°	3,50
17	WR	I	0,25	0,5		2	SD 30 - 35°	3,50
18	MA	I	0,15	0,25		2	SD 30 - 35°	3,50
19	MA	I	0,2	0,5		2	SD 30 - 35°	3,50
20	MA	I	0,25	0,5		2	SD 30 - 35°	3,50
21	MA	I	0,4	0,8		2	SD 25 - 30°	3,50
22	MA	I	0,3	0,7		2	SD 25 - 30°	3,50
23	MA	I	0,25	0,6		2	SD 25 - 30°	3,50
24	MA	I	0,25	0,5		2	SD 30 - 35°	3,50
25	MA	II	0,4	0,8		2	SD 30 - 35°	3,50


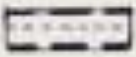
L E G E N D E		
Planzeichen	Erläuterung	Gesetzesgrundlage
1. FESTSETZUNGEN (Darstellungen mit Kerncharakter gem. PlanzV 1961)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 17 u. § 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 17 u. § 20 BauNVO
2	max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 3 Abs. 4 BauNVO
11	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 3 BauNVO

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Käppele „
 Planbereich 117.15 (15.09 alt) in Neckarhausen

	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Dachform		§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
SD	Satteldach	
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	
	Öffentliche Fußwege	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, ABWASSER UND ABLAGEUNG		
	Fläche für Versorgungs- anlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität/Trafo	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	
	Kinderspielplatz für 5-12-Jährige	Kinderspielplatzgesetz vom 6.5.1976 Kinderspielplatzverordnung vom 1.8.1973 DIN 10034 vom Nov. 1971
	Landwirtschaftliche Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Zone III	
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
	Abgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB
DENKMALSCHUTZ		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Unbewegliches Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 2 DschG
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Anfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB § 21 a BauNVO
St	Stellplätze	
Ga	Garagen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
fr	Fahrrecht zugunsten der Anlieger	
lr1	Leitungsrecht (3,0 m Breite) zugunsten der Stadt Nürtingen einschl. privater Hausanschlußleitungen	

	In2 Leitungsrecht (2,0 m Breite) zugunsten der Stadt Nürtingen (Graben)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	Zuordnung von Stellplätzen und Garagen	

2. DARSTELLUNGEN OHNE HORNECHARAKTER	
	geplante Höhenlage über NN
	geplante Grundstücksgrenze
	geplanter Wassergraben
	Bezeichnung des Gebietes und Zuordnung von Art u. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in der Nutzungsschablone

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 1981 -) in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg.
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO liegt die Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984, S. 519) mit Änderung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) zugrunde. Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die Landesbauordnung in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

II. TEXTTEIL.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 - § 21 a BauNVO), Bauweise (§ 22 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) entsprechend den Eintragungen im Lageplan, soweit im folgenden Textteil nicht Zusätzliches festgesetzt wird.

1.2 Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB).

- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:

a) Pergolen mit max. 10 qm Größe innerhalb eines Abstandes von max. 5 m von den Hauptgebäuden, auch an den Grundstücksgrenzen.

b) Sichtschutzwände bis max. 2 m Höhe innerhalb eines Abstandes von 5 m von den Hauptgebäuden, auch direkt an den Grundstücksgrenzen.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und § 31 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO):

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Freistehende Garagen nördlich von WIA sind nur als erdüberdeckte und begrünte Garagen zulässig.

1.5 Die festgesetzten Bäume entlang der Baugrundstücke zum nicht überplanten Außenbereich sind nur als Obstbäume (Obsthochstämme) der einheimischen Arten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Alle sonstigen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur als Laubgehölze und Obstbäume der einheimischen Arten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entsprechend dem als Anlage beigefügten Grünordnungsplan vom 05.01.1988.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB u. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

- Für die Dachflächen sind nur rote oder braune Ziegel und Dachsteine zulässig.
- Dachaufbauten sind als Giebel- oder Walmdgaube mit einer Breite von 1 m oder als Schleppegauben mit einer Breite von 30 % der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m Breite und einer Höhe von max. 1,30 m - gemessen vom Schnittpunkt der Gaube mit der Dachaußenhaut bis Oberkante Dachrinne der Gaube - zulässig.
Die Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des entsprechenden Dachabschnittes nicht überschreiten.
Dachgauben bis zur Hälfte der Gebäudelänge sind bei Reihenhäusern und Doppelhäusern ausnahmsweise zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 50 % der Gebäudelänge - höchstens jedoch bis 5 m Länge, zulässig.
- Auf einer Dachseite sind Dacheinschnitte und Dachgauben nebeneinander nicht zulässig.
- Südlich von Straßen sind freistehende Garagen mit einem Satteldach mit Dachneigung und Firstrichtung entsprechend dem Hauptgebäude zu versehen.

2.2 Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden nur die Materialien Stein, Putz und Holz und Harmonfarben wie z.B. ocker, braun, gelb, unbra sowie ausnahmsweise "gebrochenes" weiß zugelassen.

2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB + § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO).

- als Gebäudehöhen sind zugelassen:

- a) bergseitig gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) max. 3,50 m
- b) talseitig, gemessen von der Geländeoberkante bis zum Schnitt der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) max. 5,00 m.

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baurechtsverfahren festgesetzt.

2.4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB + § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

- Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoßbereich bis zu einer Größe von max. 1,0 qm zulässig.
- Bewegliche Beleuchtung, Signalfarben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen sowie Rundfunk- und Fernseh-Außenantennen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB + § 73 Abs. 1 Nr. 3 + 4 LBO).

2.6 Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- im Norden und Osten von Straßen und Wegen sind Einfriedigungen nur in Form von Bepflanzungen und bis max. 2 m Höhe zulässig
- im Westen von Straßen und Wegen sind Einfriedigungen nur in Form von Bepflanzungen und bis max. 1,00 m Höhe zulässig
- im Süden von Straßen und Wegen sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- Zäune sind nur als Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune innerhalb von Bepflanzungen zulässig.
- Als Bepflanzung sind nur Laubgehölze der einheimischen Art zulässig entsprechend den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan von

2.7 Stütznauern (§ 9 Abs. 4 BauGB + § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Gebäudeabstützungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m in Naturstein oder Beton mit strukturierter Oberfläche zulässig.

2.8 Sichtschutzwände sind nur in Form von Bepflanzungen oder Holz zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB + § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.9 Dauernde Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNIMMENE FESTSETZUNGEN

3.1 Das eingetragene Landschaftsschutzgebiet ist Teilbereich der Gebiete um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen gemäß Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 1.2.1980, rechtskräftig seit 2.3.1981.

3.2 Das eingetragene Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III) ist Teilbereich der Fassung I-IV Neckarhausen gemäß Erlaß des Landratsamtes Esslingen vom 25.9.1975, rechtskräftig seit Nov. 1975.

4. HINWEISE

4.1 Die Stadt kann von Grundstückseigentümer den Einbau einer geeigneten technischen Vorrichtung (z.B. Abwasserhebeanlage) verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist (Entwässerungssatzung vom 2.12.1971, § 2 Abs. 5, § 9 Abs. 4 BauGB).

4.2 Die Stadt Nürtingen berechnet die Zahl der notwendigen Stellplätze im Baurechtsverfahren in der Regel nach den Höchstwerten des Garagenerlasses in seiner jeweils gültigen Fassung. Es ist beabsichtigt, die folgende Mindestforderung zu stellen:

a) Gebäude mit einer Wohneinheit	2 Stellplätze
b) Gebäude mit zwei Wohneinheiten	mindestens 3 Stellplätze
c) Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten	1,2 Stellplätze je Wohnung.

4.3 Das Gewann "Käppele" liegt teilweise im Bereich des Krollmergolds. Für die Planung und Ausführung baulicher Anlagen sind daher Baugrunduntersuchungen im Einzelfall notwendig. Entsprechende Unterlagen sind mit der stat. Berechnung der Baurechtsbehörde vorzulegen.

- 4.4 Die eingetragenen Höhe über N.N. sind auf das neue Höhensystem bezogen.
- 4.5 Innerhalb des gesamten Gebietes ist die Verordnung über das Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten (VlWF) vom 30.5.1965 zu beachten.
- 4.6 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen, der inhaltlich auf der Grundlage des Gründungsplanes vom
aufbaut.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen

am

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von an auf die

Dauer eines Monats.

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen

am

Unbedenklichkeitsbestätigung des Regierungspräsidiums Stuttgart gemäß

§ 11 BauGB vom

In Kraft gesetzt gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung

in der Nürtinger Zeitung

am 21.10.1989

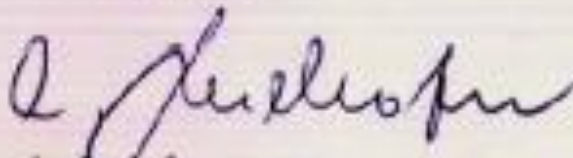
AUSFERTIGUNGSVENIENK

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes "Reulenviesen"
im Planbereich 14.05 in Nürtingen-Ratshausen
entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

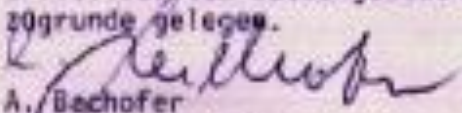
Dieser Lageplan mit Textteil von _____ ist als Original
Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum von _____

Nürtingen, den _____


A. Bachofer
Oberbürgermeister

Dieser Plan vom 05.01.1989/05.05.1989
hat in der Gemeinderatssitzung vom
27.06.1989 dem Satzungsbeschluss
zugrunde gelegen.


A. Bachofer
Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Käppele“,
Planbereich 117.15 (15.09 alt) in Neckarhausen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb des im Lageplan abgegrenzten Bereiches alle älteren Festsetzungen aufgehoben. Betroffen von dieser Maßnahme sind die Bebauungspläne "Kenner", rechtskräftig seit 7. Juli 1972 und "Halde", rechtskräftig seit 30.8.1968.



BEBAUUNGSPLAN K Ä P P E L E

GEMARKUNG NECKARHAUSEN

PB 15.09

621.41 Bod 3

STADT NÜRTINGEN PLANUNGSAMT

6.11.85 Bar. / Lu.

DATUM / BEARBEITET

1:500

MASSTAB

5. Jan. 1989

5. Mai 1989



AMTSLEITER