

Bebauungsplan “Kapfstrasse / Steinmauerstrasse”

Planbereich 15.11 in Nürtingen-Neckarhausen

Textteil

Vom 14.10.2008

Satzung

**LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH**

I Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

II Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB

II.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

II.1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO i. V. m. den §§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO:

- Die übrigen gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 17 und 19 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

II.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) - §§ 17 und 20 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

II.2.3 Höhenlage der Gebäude - § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe gemäß den Eintragungen im Plan begrenzt.

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohbaumaß) in Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohbaumaß) in Gebäudemitte und der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN, als Höchstwert ist im Plan eingetragen. Diese kann unterschritten werden.

Die angegebene maximale Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

II.3 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Länge der Hauptgebäude auf 20,00 m begrenzt.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingetragenen Hauptfirststrichtungen sind einzuhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile / Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

II.5 Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

II.6 Nebenanlagen - § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 10,00 m² zulässig. Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind Nebenanlagen nicht zulässig.

II.7 Stellplätze und Garagen – § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze sowie Tiefgaragen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Steinmauerstraße müssen Garagen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einhalten.

II.8 Leitungsrecht - § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden Leitungsrechte für Abwasserleitungen zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt. Der Bereich der Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen und Überbauung (z. B. Garagen) freizuhalten.

II.9 Grünordnerische Festsetzungen - § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB

II.9.1 Pflanzgebot 1 / Pflanzbindung 1

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Feldhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen. Die Arten sind nachfolgender Liste zu entnehmen:

Bäume

- | | |
|------------------|---------------------------|
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Obstbäume | alte Sorten als Hochstamm |
| - Stiel-Eiche | Quercus robur |
| - Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |
| - Feldahorn | Acer campestre |

Sträucher

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Weidenarten | Salix spec. |

II.9.2 Private Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flache Garagendächer (Dachneigung bis einschließlich 12° - vgl. Örtliche Bauvorschriften Ziffer III.5) sind mit mindestens 4 – 5 cm Substratdecke zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat mit trockenheits- und windverträglichen Pflanzenarten zu erfolgen und ist spätestens ein halbes Jahr nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

Folgende Arten sind beispielhaft:

- Mauerpfeffer (Sedum species)
- Dachwurz (Sempervivum species)
- Thymian (Thymus species)
- Katzenpfötchen (Antennaria species)

III **Örtliche Bauvorschriften - § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 74 LBO**

III.1 **Dachform / Dachneigung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig.

Die Trauf- und Firsthöhen dürfen bei Doppel- und Reihenhausbauung maximal um jeweils 70 cm differieren.

III.2 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Widerkehre- § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Widerkehre sind bis zu einer Länge von max. ½ der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

Für **Dachgauben** und **Dacheinschnitte** gelten folgende Mindestabstände:

- zur Traufe / zum First: 0,75 m / 1,00 m
- zu den seitlichen Giebelwänden: 2,00 m
- zu den seitlichen Gebäudetrennwänden: 1,25 m
- zwischen mehreren Aufbauten: 1,00 m
- in der Dachhöhe (Traufe - First): maximal 60 %.

Pro Gebäudeseite sind nur Dachgauben gleichen Typs zulässig. Je Gebäudeseite sind nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung und Verschneidung der Dachflächen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- maximale Breite (Außenkanten): 6,00 m

- Mindestabstand untereinander bzw. zu evtl. Dachgauben: 1,00 m
- Mindestabstand zu den seitlichen Giebelwänden: 3,00 m
- Mindestabstand zum nächst gelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.

III.3 Dacheindeckung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Bedachungsstoffe zulässig. Glänzende Bedachungsstoffe sind nicht zulässig. Grasdächer sind zulässig. Dachaufbauten und Widerkehre sind mit dem gleichen Material einzudecken wie die Dachfläche. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.

III.4 Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Außenwände der Gebäude sind nur die Materialien Putz, Werksteinfassaden, Holz und nicht blendende Metallfassaden zulässig. Als Fassadenfarben sind nur Weiß-, Blau- und Grautöne und helle, gedeckte Erdfarben jeweils mit einem Hellbezugswert von über 80 % zulässig. Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden und auf Dächern sind zulässig.

III.5 Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Werden Garagendächer als Flachdach oder mit geringer Dachneigung bis einschließlich 12° hergestellt, müssen diese extensiv begrünt werden (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer II.9).

III.6 Grundstückseinfriedigungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind ausschließlich auf lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. beschränkt. Darin eingezogene Drahtzäune sowie Holzlattenzäune bis jeweils 1,20 m Höhe sind zulässig.

III.7 Private Grundstücksflächen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO

Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen

zugelassen. Dies sind z. B. Pflaster mit Rasenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterterrassen.

III.8 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

III.9 Stellplatzverpflichtung - § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Die Flächen mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vor Garagen werden bei Gebäuden mit einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz anerkannt.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

V Hinweise

V.1 Verfahren

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Kapfstraße / Steinmauerstraße“ werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Kapfstraße / Steinmauerstraße“ beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

V.2 Grundwasser- und Bodenschutz

V.2.1 Schutz des Bodens

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

V.2.2 Schutz des Grundwassers

Das Gebiet grenzt im Norden und Osten an die Wasserschutzgebietszone II des WSG Nr. 25 „Im Kapf“. Die Auflagen des Landratsamtes Esslingen sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

V.2.3 Baugrundgutachten / Hydrogeologie

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schutzzone II und liegt in geringfügiger Entfernung zur Schutzzone I der Wasserfassung „Im Kapf“ der Stadt Nürtingen. Um eine Gefährdung des Trinkwassers auszuschließen wurde ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Hydrogeologie erstellt. Auszug aus dem Gutachten, unter Bezug auf das „Hydrogeologische Abschlussgutachten“ des Landesamtes für Geologie und Rohstoffe Baden-Württemberg vom 30.12.1999: *Nach Beschreibung der Fassungsanlage „Im Kapf“ liegt das geplante Baugebiet außerhalb einer negativen Beeinflussungszone für die Wasserfassung, d. h. dass vom geplanten Baugebiet keine negative Beeinträchtigung ausgehen kann.*

Das Gutachten gibt Hinweise zur Gründung und Bauausführung von Neubauten sowie zur Versicherung. Von einer Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser in Sickerschächte oder sonstigen Versickerungsanlagen ist aufgrund der dafür zu geringen Durchlässigkeit der Lehmüberdeckung abzuraten. Eine Versickerung von Dräna-gewasser wäre in den Schwarzjuraschichten denkbar, allerdings nur in Verbindung mit einem Notüberlauf.

Das Baugrundgutachten vom 11.02.2008 mit der Gutachtennummer 2-08-001-01-hö ist den Bebauungsplanakten beigelegt und ist Bestandteil der Begründung.

V.2.4 Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

V.2.5 Oberflächenwasser

Die Baugrundstücke sind gegen einen möglichen Oberflächenwasseranfall aus den vorhandenen Außengebieten mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Die Entwässerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

V.2.6 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine was-sergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

V.3 **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen (07022/75-405) oder beim ehrenamtlichen Beauftragen des Regierungspräsidiums Stuttgart – Denkmalpflege – Herrn Erwin Beck (07022/41308) anzuzeigen.

V.4 **Grünordnungskonzept**

Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht des Büros Prechter und Schreiber zusammenfassend dargestellt. Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Anlagen: Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Aufgestellt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
Stuttgart, den 14.10.2008 – Dipl.-Ing. M. Ott