



**Stadt Nürtingen  
Stadtplanungs- und Umweltamt**

# **Bebauungsplan „Lange Straße“**

Planbereich 117.26

## **Textteil**

vom 18.10.2019

**Satzung**

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>4</b>
II.1.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16ff BauNVO	4
II.1.1	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO	4
II.2.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	4
II.3.	Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO	4
II.4.	Anschluss an die Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB	4
II.5.	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	4
<b>III</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
III.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	5
III.1.1	Dachgestaltung	5
III.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitten	5
III.2.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO	6
III.3.	Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	6
<b>IV</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
IV.1.	Verfahren	7
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	7
IV.3.	Bauzeitbeschränkung	7
IV.4.	Abriss von Gebäuden und Rodung von Bäumen	7
IV.5.	Lärmschutz	7
IV.6.	Grundwasser- und Bodenschutz	7
IV.6.1	Brauchwasser	7
IV.6.2	Baustellenabfälle	8
IV.6.3	Bodenschutz	8
IV.7.	Denkmalschutz	8
IV.8.	Archäologie und Bodenfunde	9
IV.9.	Altlasten	9

## I      **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

## **II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

### **II.1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16ff BauNVO**

#### **II.1.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

### **II.2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch.

### **II.3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze sind in Gebiet 2 + 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Fläche vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz wird ab einer Tiefe von 5,0 m als Stellplatz anerkannt.

### **II.4. Anschluss an die Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB**

Je Baugrundstück ist ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrtsbreite) von max. 6,0 m Breite zulässig.

### **II.5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Vor Abriss von Bestandsgebäuden und bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorzulegen. Bei Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG ist eine baubiologische Begleitung und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich.

### III Örtliche Bauvorschriften

#### III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### III.1.1 Dachgestaltung

- In Gebiet 1 + 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 40° Grad zulässig.
- In Gebiet 2 und bei Garagen sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 5° Grad zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 12 cm betragen.

##### III.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im folgenden Rahmen zulässig:

###### Abstände

Zur Traufe	mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen)
Zum First	mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
Zu den seitlichen Giebelwänden	mindestens 1,50 m
Zu den seitlichen Gebäudetrennwänden (Doppel- u. Reihenhäuser)	mindestens 1,25 m
Zwischen mehreren Dachaufbauten und -einschnitten	mindestens 1 m

###### Breite

- Die Breite einer einzelnen Dachgaube bzw. eines einzelnen Dacheinschnittes darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.
- Die Summe der Breite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen.
- Die Summe der Breite aller Quergiebel (auch Zwerchgiebel, Wiederkehr) ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt, wobei die max. Breite 5,00m nicht überschreiten darf.

###### Lage

- Übereinanderliegende Gauben oder Gaubenreihen sind nur in historisch begründeten Ausnahmesituationen möglich.

### Gestaltung

- Pro Gebäudeseite bzw. pro Gebäudegruppe (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, die jeweils dem gleichen Typ bzw. der gleichen Bauart entsprechen.
- Die Dachgauben sowie das Dach des Quergiebels sind i.d.R. mit demselben Material wie die Dachfläche einzudecken. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.
- Aus den Dachflächen auskragende Balkone sind nicht zulässig.

### **III.2. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist die folgende Anzahl geeigneter Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze):

- 1 Stellplatz bei Einzimmerwohnungen
- 1,5 Stellplätze bei sonstigen Wohnungen (Bei Bruchzahlen ist aufzurunden)

### **III.3. Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück geeignete Anlagen (z.B. Retentionszisternen) herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Anlage muss 30 l je m<sup>2</sup> Dachfläche des Hauptgebäudes betragen und über eine gedrosselte Einleitung (10 l/s\*ha Gesamteinzugsgebiet) in den Mischwasserkanal verfügen.

## **IV Hinweise**

### **IV.1. Verfahren**

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Lange Straße" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Lange Straße" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

### **IV.2. Ordnungswidrigkeiten**

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

### **IV.3. Bauzeitbeschränkung**

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in die Gehölzbestände sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Arten in der Zeit von November bis März zulässig.

### **IV.4. Abriss von Gebäuden und Rodung von Bäumen**

Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden oder der Rodung von Bäumen sind diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen, um Tötungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

### **IV.5. Lärmschutz**

Laut der aktuellen EU-Umgebungsärmkartierung von 2012 werden Werte von 55-60 db(A) (Pegelfläche Straße LDEN) in dem Bereich der Langen Straße vor den Gebäuden mit der Nummer 33 bis 41/1 erreicht. Ggf. sind hier Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

### **IV.6. Grundwasser- und Bodenschutz**

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren (beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

#### **IV.6.1 Brauchwasser**

Bei der Verwendung von Brauchwasser ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren. Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Esslingen, Gesundheitsamt, anzei-

gepflichtig. Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Gemeinde, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren. Es ist darauf zu achten, dass jeweils an die richtige Kanalisation angeschlossen wird.

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.

#### **IV.6.2 Baustellenabfälle**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden 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.

#### **IV.6.3 Bodenschutz**

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist im Falle der Verwertung im Rahmen von Meliorationsmaßnahmen vom Landratsamt Esslingen zu genehmigen, wenn die Fläche über 500 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

#### **IV.7. Denkmalschutz**

Das Gebäude Kapfstraße Nr. 12 ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um ein gestelztes Einhaus. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Das Gebäude Kapfstraße Nr. 22 ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um ein Quereinhaus. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Das Gebäude Lange Straße 19 (bei) ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um einen ehemaligen Laufbrunnen mit Trog, 19. Jahrhundert. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.



Das Gebäude Römerhof Nr. 7 ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um eine Doppelwohnhaushälfte. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

#### **IV.8. Archäologie und Bodenfunde**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Neckarhausen“ (Prüffall, Nr. 1M). Weiterhin befinden sich teils unmittelbar angrenzend die archäologischen Kulturdenkmale „Römische(?) Siedlungsreste, römischer Gutshof(?)“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9), „(Abgegangene) Pfarrkirche St. Bernhard mit ehem. umgebendem Kirchhof“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 2M) und „Römerstraße“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 5).

Alle baulichen Maßnahmen und sonstigen Bodeneingriffe im Plangebiet sind deshalb frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Telefonnummer 0711/90445-109 abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass je nach Art und Umfang vorgesehener Planungen archäologische Dokumentation und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden können, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind.

Beim Vollzug der Planung können darüber hinaus 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 oder dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart: Telefonnummer 0711/90445-109), anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **IV.9. Altlasten**

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Altlastenverdachtsfläche auf den Flurstücken 263, 263/1 und 263/2 ist als B-Fall (Belassen) mit Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Altlasten ergeben, ist das WBA (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu informieren.

## Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Lange Straße" im Planbereich 117.26 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung sowie der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Der vom Gemeinderat anerkannte **Lageplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften** trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **dd.mm.yyyy**

Nürtingen, den **dd.mm.yyyy**

---

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **dd.mm.yyyy** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Nürtingen, den **dd.mm.yyyy**

---

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen