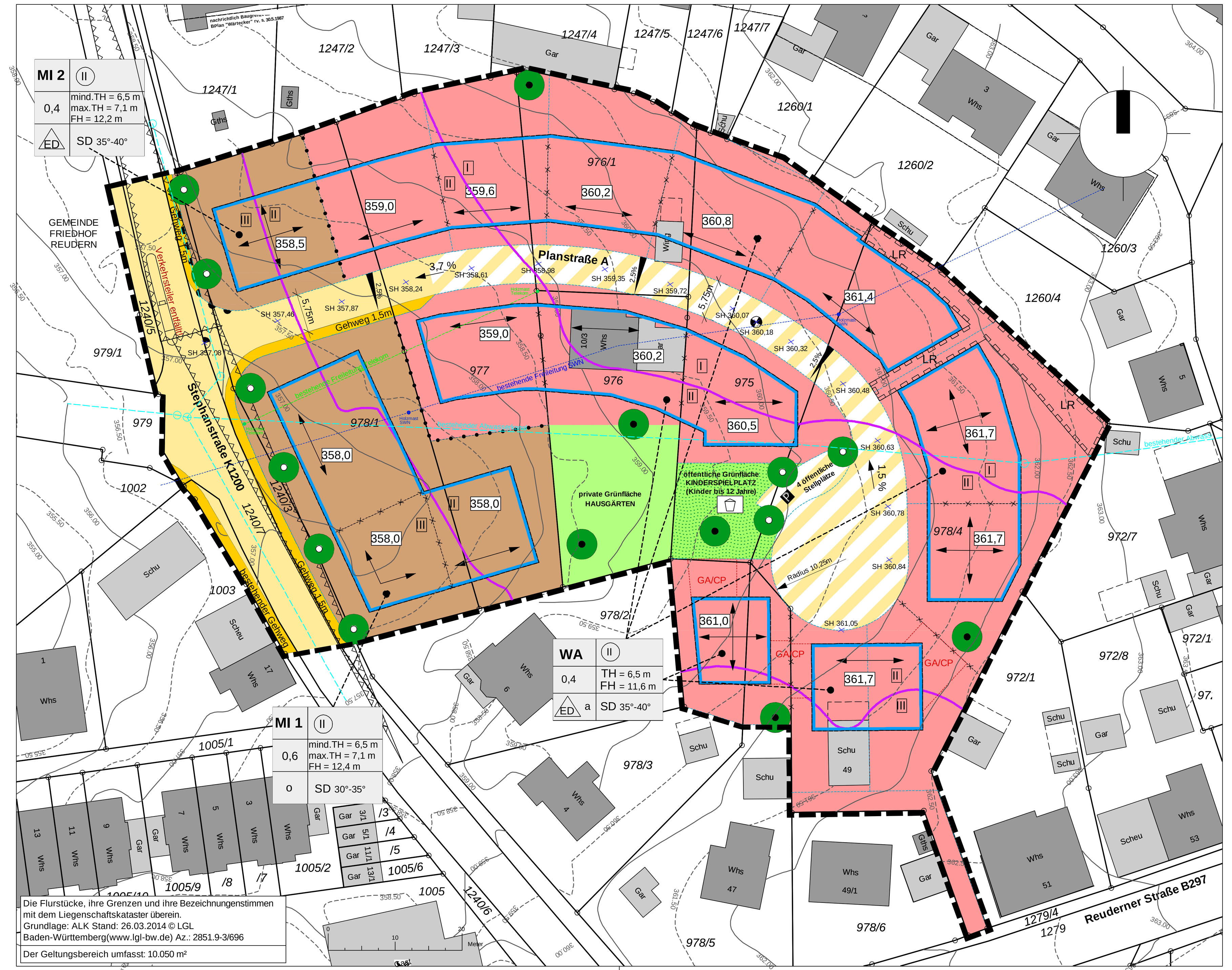
Legende

Zeichen	Bedeutung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
SD 35°-40°	Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
TH = 6,50m	Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
FH = 11,60m	Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
360,7	Festgesetzte EFH in Meter ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
GA/CP	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)
	Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Gehweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
P	Öffentlicher Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Pflanzbindung: Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
I	maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis 55 dB(A)
II	maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis 56-60 dB(A)
III	maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber bis 61-65 dB(A)
	Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen und Firstrichtungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Erdgeschossfußbodenhöhen und Firstrichtungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Wertäcker II" (§ 9 Abs.7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Zeichen	Bedeutung
	gepl. Grundstücksgrenzen
364.00	Höhenlinien Meershöhe
2,5%	Querneigung der geplanten Straße
3,7 %	Längsneigung der geplanten Straße zwischen den Visierbrüchen
SH 358,24	Höhenlage der geplanten Straße
	Visierbruch
Radius 10,25 m	Radius der geplanten Wendeanlage



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4 Abs.3 Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

MI 1 und MI 2 = Mischgebiet (§6 BauNVO)
Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§1 Abs.5 BauNVO).
Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil (§19 Abs.3 BauNVO).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil, ist zwingend einzuhalten.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO).
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Traufhöhe:
Die im WA eingetragene Traufhöhe „TH" gilt als Höchstmaß.
Die im MI 1 und MI 2 eingetragene Traufhöhe „mind. TH" darf nicht unterschritten werden.
Die eingetragene Traufhöhe „max. TH" gilt als Höchstmaß.
Die Traufhöhen werden gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Höhenlage der Traufe über N.N. muss auf der Vorder- und Rückseite der Gebäude identisch sein (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen durch Zwerchgiebel (siehe Ziffer 2.2.4) ist zulässig.
Firsthöhe:
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen „FH", gemessen zwischen der festgesetzten EFH und Oberkante Firstziegel gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.
EFH:
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen EFH bezieht sich auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe (OKRB). Die tatsächliche OKRB darf von der festgesetzten EFH um max. +/- 30 cm abweichen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs.3 BauGB).

1.4 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan
o = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise.
Abweichend davon sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 14,00 m und Doppelhäuser mit einer Länge von 7,00 m je Doppelhaushälfte zugelassen.

1.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht aber bei Garagen und Nebengebäude.

1.7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück eine Nebenanlage im im Sinne von §14 BauNVO als Gebäude mit maximal 10,0 m² Grundfläche und einer maximalen Traufhöhe von 2,2 m zulässig. Die Nebenanlage darf keine Aufenthaltsräume enthalten und ist mindestens 2,0 m hinter die zur Straße weisende Fassade des Hauptgebäudes zurückzusetzen.

1.8 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§12 Abs.6 und §23Abs.5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze in den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen GA/CP zugelassen werden.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur senkrecht zur Erschließungsstraße zulässig. Die Fläche vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz wird ab einer Tiefe von 5,0 m als Stellplatz anerkannt.
Offene Stellplätze:
Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für GA/CP nur im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden.
Anzahl der Stellplätze:
Die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit ist in den örtlichen Bauvorschriften geregelt (siehe hierzu Ziffer 2.5).

1.9 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die private Grünfläche ist gemäß §9 Abs.1 Nr.10 BauGB von Bebauung freizuhalten.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.10.1 Wasserdurchlässigkeit:
Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Befestigte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.10.2 Dachbegrünung:
Flachdächer und flach geneigte Dächer bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen.

1.10.3 Unverschmutztes Regenwasser:
Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind nach Zwischenpufferung in geeigneten Rückhalteanlagen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen sind (siehe hierzu auch Ziffer 2.6) in den Mischwasserkanal einzuleiten.

1.10.4 Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,5 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten.

1.11 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Bestehende Laub- oder Obstbäume werden angerechnet. Im zeichnerischen Teil festgesetzte, neu zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um max. 3,0 m abgewichen werden. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzungen mit Nadelgehölzen, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.

1.12 Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang im Umkreis von 3,0 m, durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.

1.13 Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung eines privaten Abwasserkanales zugunsten der jeweiligen Eigentümer der an die Flächen für Leitungsrecht angrenzenden Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes.
Die Fläche für Leitungsrecht ist gemäß §9 Abs.1 Nr.10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise kann ein offener Stellplatz zugelassen werden.

1.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Diese Stützbauwerke sowie erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.15 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs.3 BauGB)
Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschoss nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.
Höhenlage im Vorgartenbereich:
Im Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
Höhenlage zu Nachbargrundstücken:
Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschen bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

1.16 Ein- und Ausfahrtsverbot (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

1.17 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

1.18 Immissionsschutzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehr sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß der Tabelle 8 in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu beachten (siehe hierzu auch Ziffer 3.1).
LP I: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): bis 55
LP II: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): 56-60
LP III: maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A): 61-65

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung:
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-40° im WA und MI 2 sowie 30°-35° im MI 1 zulässig.
- Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit nicht glänzenden Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.
- Auf Satteldächern sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nur flächig auf dem Dach zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind aufgeständerte Solaranlagen nicht zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind mit extensiv begrünten Flachdächern oder flach geneigte Dächern bis 5° zu versehen.
- Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung und -deckung einheitlich auszuführen.

2.2.2 Dachgauben und -einschnitte bei Satteldächern sind in folgendem Rahmen zulässi g:
Die Breite der Summe aller Gauben bzw. Dacheinschnitte je Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
Die Breite einer Einzelgaube/Dacheinschnittes darf max. 50 % der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,0 m, betragen.
Für die Dacheindeckung der Gauben sind nichtglänzende Materialien entsprechend der Farbe des Hauptdaches zu verwenden.
Auf einer Dachseite sind Dachgauben und -einschnitte nebeneinander nicht zulässig.

2.2.3 Folgende Abstände bei Dachgauben und -einschnitten auf Satteldächern sind einzuhalten:
- zur Traufe mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen)
- zum First mindestens 1,0 m (in der Dachschräge gemessen)
- zu seitlichen Giebelwänden mindestens 1,5 m
- zwischen mehreren Gauben mindestens 1,0 m

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

2.2.4 Zwerchgiebel:
Zwerchgiebel sind mit demselben Material wie die Dachfläche einzudecken.
Die Dachneigung der Zwerchgiebel muss der festgesetzten Dachneigung entsprechen.
Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt, die maximale Breite darf jedoch 5,0 m nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern und sonstigen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Freistehende Mauern sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.5 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)
Für Wohnungen bis 80 m² (Bruttogrundfläche) ist 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Baugrundstück herzustellen. Für Wohnung ab 80 m² (Bruttogrundfläche) sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

2.6 Anlagen zum Sammeln 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) mit gedrosseltem Ablauf herzustellen.
Das Rückhaltevolumen der Anlage muss in den Bereichen WA und MI 2 mindestens 4,0 m³ je Einzelhaus und 3,0 m³ je Doppelhaushälfte betragen. Im MI 1 muss das Rückhaltevolumen mindestens 2,0 m³ je 100m² Dachfläche betragen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs.3 Nr.2 LBO)
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 LBO behandelt.

3. Hinweise

3.1 Auf die Geräuschimmissionsprognose vom 13.5.2009 der Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Weischedel gbr wird verwiesen. Diese kann bei der Stadt Nürtingen eingesehen werden. In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster mit Orientierung zur K1200 oder der B297 gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten (Räume mit Sichtverbindung). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

3.2 Die in Ziffer 2.6 festgesetzten Zisternen können ein Brauchwasservolumen enthalten. Sofern die Zisternen in das Grundwasser einbinden sind sie auftriebssicher zu erstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen. Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
DVGW-Arbeitsblatt W 555
Verordnung des Landes Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

3.3 Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energien sind ausdrücklich erwünscht. Diese müssen sich gestalterisch dem Gebäude unterordnen.

3.4 Auf das Baugrundgutachten vom 26.1.2012 der BWU (Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen) wird hingewiesen. Dieses kann bei der Stadt Nürtingen eingesehen werden.
Der Untersuchungsrahmen des vorliegenden Gutachtens genügt nicht den Anforderungen des Untersuchungsprogramms der DIN 4020 für Einzelbauwerke. Für jedes Einzelbauwerk werden daher eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens empfohlen.

3.5 Gemäß Baugrundgutachten wurde an allen Aufschlusspunkten Grundwasser angetroffen. Die grundwasserführenden Schichten liegen in rund 3,0 m Tiefe. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse mit einem Druckwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche, so dass der Grundwasserstand nach Freilegen der grundwasserführenden Schichten in Kanal- und Leitungsgräben sowie Baugruben stark ansteigen kann. Erdeinbindende Bauteile müssen daher druckwasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden. Auf Höhe des Bemessungswasserstandes ist eine Sicherheitsdränage ohne Gefälle zu verlegen. Diese ist in geeigneter Weise an das Entwässerungssystem anzuschließen. Für jedes Bauvorhaben ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

3.6 Nach der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg bzw. nach DIN 4149:2005-04 liegt das Baugrundstück in der Erdbebenzone 1. Es liegt die Geologische Untergrundklasse R und die Baugrundklasse C (Gründung im Decklehm) bzw. B (Gründung im Festgestein) vor.

3.7 Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets für den Brunnen „Oberer Wasen" der Gemeinde Oberboihingen. Auf die Inhalte und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung des Landratsamts Esslingen vom 17.8.1981 wird hingewiesen.

3.8 An Stelle einer detaillierten Pflanzliste wird auf die GALK-Straßenbaumliste 2012, des Arbeitskreises Stadtbäume verwiesen. Die dort aufgeführten Baumarten und Sorten sind besonders für die anspruchsvollen Standorte im Straßenraum geeignet. Die Liste enthält neben dem botanischen- und dem deutschen Namen auch Informationen zur Verwendbarkeit, zu Lichtdurchlässigkeit und dem Lichtbedarf sowie zu der zu erwartenden Höhe und Breite der Bäume. Falls kein Rückgriff auf die GALK-Straßenbaumliste 2012 erfolgt, müssen einheimische hochstämmige Laubgehölze gepflanzt werden.

3.9 Für alle Bauvorhaben sind Bauvorlagen mit folgender Darstellung zur Freiflächengestaltung vorzulegen:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.10 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.

3.11 Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.12 Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

3.13 Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen wird. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere §4 BodSchG wird hingewiesen.

3.14 Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Straßenschilder auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

3.15 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
Bei Bodenfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es besteht deren Meldepflicht gemäß §20 Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen (Tel. 07022/75405) oder beim Beauftragten für Denkmalschutz des Regierungspräsidiums Stuttgart (Tel. 0711/904 45 100).

3.16 Bei der Fällung von Bäumen im Rahmen der Gebietserschließung ist ein Rodungszeitraum zwischen Oktober und Februar einzuhalten. Der gleiche Zeitraum ist beim Abriss von Gebäuden einzuhalten.

3.17 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen können im Technischen Rathaus während der Dienstzeiten einsehen werden

4. Anlagen zum Bebauungsplan

1) **Begründung** vom 25.10.2013
2) **Geräuschimmissionsprognose** vom 13.5.2009 der Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Weischedel gbr
3) **Baugrundgutachten** vom 26.1.2012 der BWU, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen
4) **Spezielle artenschutzfachliche Prüfung zur Artengruppe der Vögel** vom Juli 2008 von Mathias Kramer
5) **Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Artengruppe der Vögel** vom 02.09.2013 von Mathias Kramer
6) **Endbericht zum Sondergutachten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Artengruppe Fledermäuse** vom 19.10.2008 von Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz
7) **Kurzbericht zur Fledermaus-Kastenkontrolle** vom 08.10.2012 von Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz
8) **Endbericht zur Artengruppe Fledermäuse (saP)** vom 08.09.2013 von Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Wertäcker II" wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Scoping:	10.02.2009 - 13.03.2009
Aufstellungsbeschluss:	11.09.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	14.09.2012
	19.11.2013
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:	16.01.2015
Beteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung - Öffentlichkeit:	26.01.2015 - 27.02.2015
Beteiligung - Behörden:	15.01.2015 - 02.03.2015
Satzungsbeschluss:	12.05.2015
Bekanntmachung der Satzung - Rechtskraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB):	22.05.2015

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Wertäcker II" im Planbereich 121.03 in Nürtingen - Reudern entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
Die Planzeichnung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften** trägt das Datum vom:

06.03.2015

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

06.03.2015

Nürtingen, den 18.05.2015

Otmar Heirich
Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.05.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

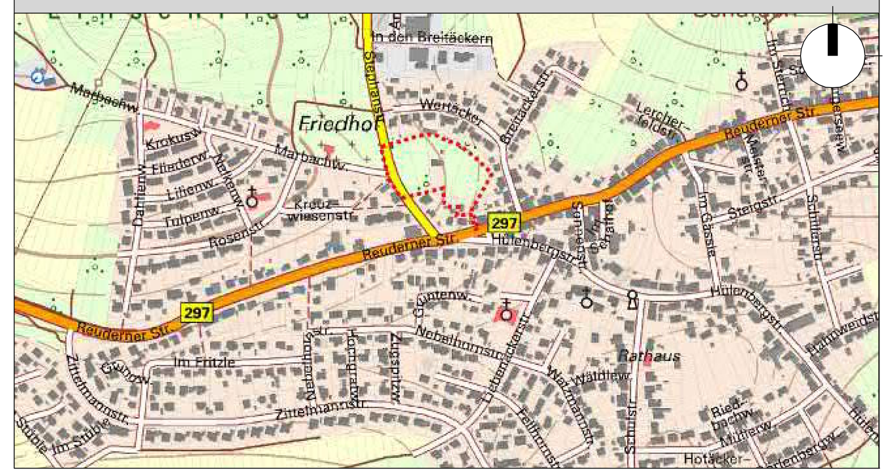
Nürtingen, den 25.05.2015

Otmar Heirich
Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Planfertigungen

Plandatum	Beschluss	Bezeichnung der Plotdatei. Format
19.08.2013		121-03-II-0-300-2013-08-19_OFF-BPlan.pdf
25.10.2013	OFF	121-03-II-0-300-2013-10-25_OFF-BPlan.pdf
06.03.2015	SAZ	121-03-II-0-400-2015-03-06_SAZ-BPlan.pdf

Übersichtsplan



STADT NÜRTINGEN Planungsamt

Bebauungsplan "Wertäcker II"

Gemarkung Reudern

- Satzung -

Planverfasser: Vermessungs- und Planungsbüro Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen, Tel.: 07022. 50 338-0 Fax: 07022. 50 338-50 Email: ingenieure@eekuhn.de	Technisches Rathaus Planungsamt Marktstraße 1 72622 Nürtingen Tel.: 07022 / 75 - 455 Email: planungsamt.stadt@nuertingen.de
Planersteller/in: R. Metzger/ G. Kriegeskorte	stv. Amtsleiterin: H.Eissele
Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Plandatum: 06.03.2015
121.03-II-621.40/41 Plan/PB/AZ:	121-03-II-0-400-2015-03-06_SAZ-BPlan Planbereich-Änderung-Ordner-Datum_Bezeichnung