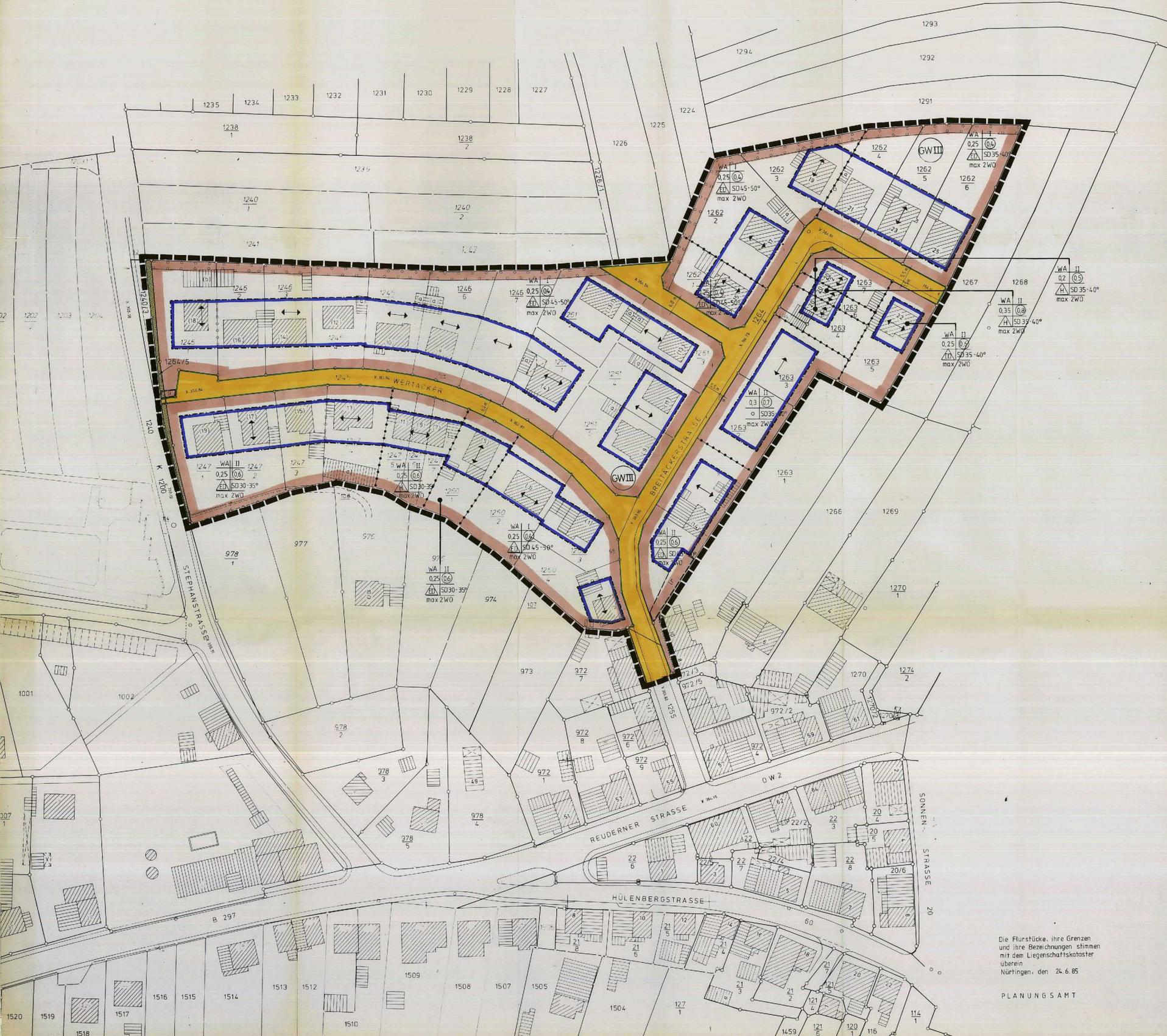


STADT NÜRTINGEN  
GEMARKUNG REUDERN  
LAGEPLAN  
MASSTAB 1:500



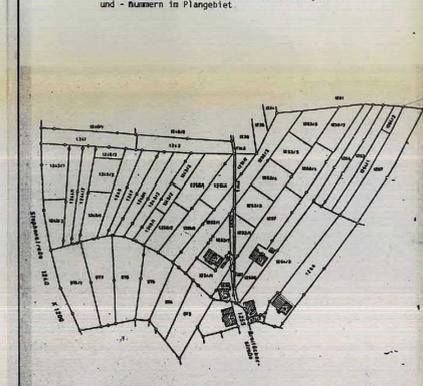
**LEGENDE**

Planzeichen Erläuterung

**1. FESTSETZUNGEN (Darstellungen mit Normcharakter gem. PlanzV 1981)**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG
<b>0,2</b>	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG + § 4 BauWVO
<b>0,5</b>	Geschöfflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG + § 17 u. § 19 BauWVO
<b>max 2WO</b>	max. 2 Wohnheiten pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG + § 3 Abs. 4 BauWVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG + § 18 BauWVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG + § 22 Abs. 2 BauWVO
<b>△</b>	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG + § 3 Abs. 4 BauWVO
<b>△</b>	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG + § 22 Abs. 2 BauWVO
<b>—</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG + § 22 Abs. 2 BauWVO
<b>←</b>	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG + § 3 Abs. 4 BauWVO
<b>SD</b>	Dachform: Satteldach	§ 9 Abs. 4 BBAuG und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
<b>35-40°</b>	Dachneigung	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG
<b>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>	Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserergewinnung Zone III	§ 9 Abs. 6 BBAuG
<b>ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBAuG
<b>—</b>	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauWVO
<b>—</b>	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (hier Hauptfirstrichtung)	

Zusätzliche Karte zur Angabe der Flurstücksgrenzen und -nummern im Plangebiet



**BEBAUUNGSPLAN "WERTÄCKER"**

Gemarkung Reudern Planbereich 13.04

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Bundesbaugesetz - BBAuG - in der Fassung von 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. S. 3617) geändert durch Vereinfachungs-Novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 1.4.1984 mit Änderung vom 2.4.1985 zugrunde. Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die Landesbauordnung in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG und §§ 16 bis 21 a BauWVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG und § 22 BauWVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG und § 23 BauWVO) sowie die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, soweit in folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.

1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauWVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauWVO).

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG und § 31 Abs. 1 BBAuG).  
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauWVO 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 BBAuG und § 12 Abs. 6 BauWVO):  
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
- Sämtliche Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum von mind. 9 m aufweisen.

1.5 Die im Plangebiet belastenden Flächen der Baugrundstücke sind mit einer nach Art und Höhe differenzierten Bepflanzung zu versehen. Dabei sind einheimische Laub- oder Obstgehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAuG).

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBAuG)**

2.1 Dachflächen (§ 9 Abs. 4 BBAuG und § 31 Abs. 1 BBAuG u. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).  
- Für die Dachflächen sind nur rote oder braune Ziegel und Dachsteine zulässig.  
- Dachaufbauten sind als Giebel- oder Walgaube mit einer Breite von 1 m oder als Schleppgauben mit einer Breite von 30 % der Gebäudehöhe, höchstens jedoch 5 m Breite und einer Höhe von max. 1,30 m - gemessen vom Schrittpunkt der Gaube mit der Dachaufbauten bis überkante Dachrinne der Gaube - zulässig. Die Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des entsprechenden Dachabschnittes nicht überschreiten.  
- Dachneigungen sind bis zu einer max. Breite von 50 % der Gebäudehöhe - höchstens jedoch bis 5 m Länge, zulässig.  
- Auf einer Dachseite sind Dachneigungen und Dachgauben nebeneinander nicht zulässig.

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

2.3 Die Traufhöhen betragen bei Z = I max. 4 m und bei Z = II max. 6 m. Die Traufhöhen werden gemessen von der Erdgeschosßbodenhöhe bis zum Schmitt der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Erdgeschosßbodenhöhe wird im Baurechtsverfahren festgesetzt.

2.4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BBAuG + § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).  
- Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschosßbereich bis zu einer Größe von max. 1,0 qm zulässig.  
- Bewegliche Beleuchtung, Signalanlagen sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BBAuG + § 73 Abs. 1 Nr. 3 + 4 LBO).

2.6 Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig (§ 9 Abs. 4 BBAuG + § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

2.7 Einfriedigungen sind nur als Bepflanzungen und als Holzzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune in der Bepflanzung können bis max. 1 m Höhe zugelassen werden.

**3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBAuG).**

3.1 Das Gebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Oberbühligen. Die in der Rechtsverordnung vom 17.08.1981 enthaltenen Verbote für die Zone III sind zu beachten.

**4. HINWEISE**

4.1 Die eingetragenen Höhen über N.N. sind auf das neue Höhensystem bezogen.

4.2 Die Stadt Nürtingen berechnet die Zahl der notwendigen Stellplätze im Baurechtsverfahren in der Regel nach den Höchstwerten des Garagenklassens in seiner jeweils gültigen Fassung.

4.3 Darstellung der Flurstücksgrenzen und Nummern  
Die im Plan mit Festsetzungen enthaltenen Flurstücksgrenzen und -nummern beziehen sich auf den nach der Baulandulage geplanten Neuzustand. Der gegenwärtige Rechtszustand der in Plangebiet liegenden Grundstücke ist in der "zusätzlichen Karte" dargestellt.

**AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes "Wertacker" im Planbereich 13.04 in Nürtingen-Reudern entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 23.5.1986 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 3.7.1986.

Die von Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 23.5.1986

Nürtingen, den 20.05.87

*A. Buchner*  
A. Buchner  
Oberbürgermeister

**GENEHMIGT**

BEWAUUNGSPLAN  
STUTTGART  
12. MAI 1987

*A. Buchner*  
A. Buchner  
Oberbürgermeister

Dieser Plan vom 23.5.1986 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 3.7.1986.



**BEBAUUNGSPLAN  
WERTÄCKER**

GEMARKUNG REUDERN PB 13.04

**STADT NÜRTINGEN  
PLANUNGSAMT**

19.7.85 LU  
19.3.86 LU

23. Mai 1986

1:500

19.7.85 LU  
19.3.86 LU

23. Mai 1986

1:500

DATUM / BEARBEITET

MASSTAB

AMTSLEITER

Die Flurstücke, ihre Grenzen und ihre Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Nürtingen, den 24.6.85

PLANUNGSAMT