

LEGENDE

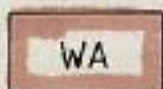
Planzeichen

Erläuterung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

0,2

Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
+ § 17 u. § 19 BauNVO

0,5

Geschoßflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
+ § 17 u. 20 BauNVO

max 2WO

max. 2 Wohneinheiten
pro Wohngebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
+ § 3 Abs. 4 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
+ § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
+ § 22 Abs. 2 BauNVO



nur Einzel- u. Doppel-
häuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
+ § 22 Abs. 2 BauNVO



nur Hausgruppen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
+ § 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
+ § 23 Abs. 3 BauNVO



Stellung der baulichen
Anlagen,
hier: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Dachform:

§ 9 Abs. 4 BBauG und
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

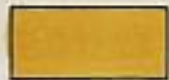
SD

Satteldach

35-40°

Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweck-
bestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16
+ Abs. 6 BBauG

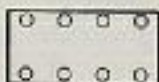


Schutzgebiet für Grund- und
Quellwassergewinnung Zone III

§ 9 Abs. 6 BBauG

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

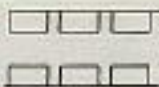
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG



Umgrenzung von Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu be-
lastende Flächen zugunsten
der Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BBauG



Abgrenzung der Art und des
Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes

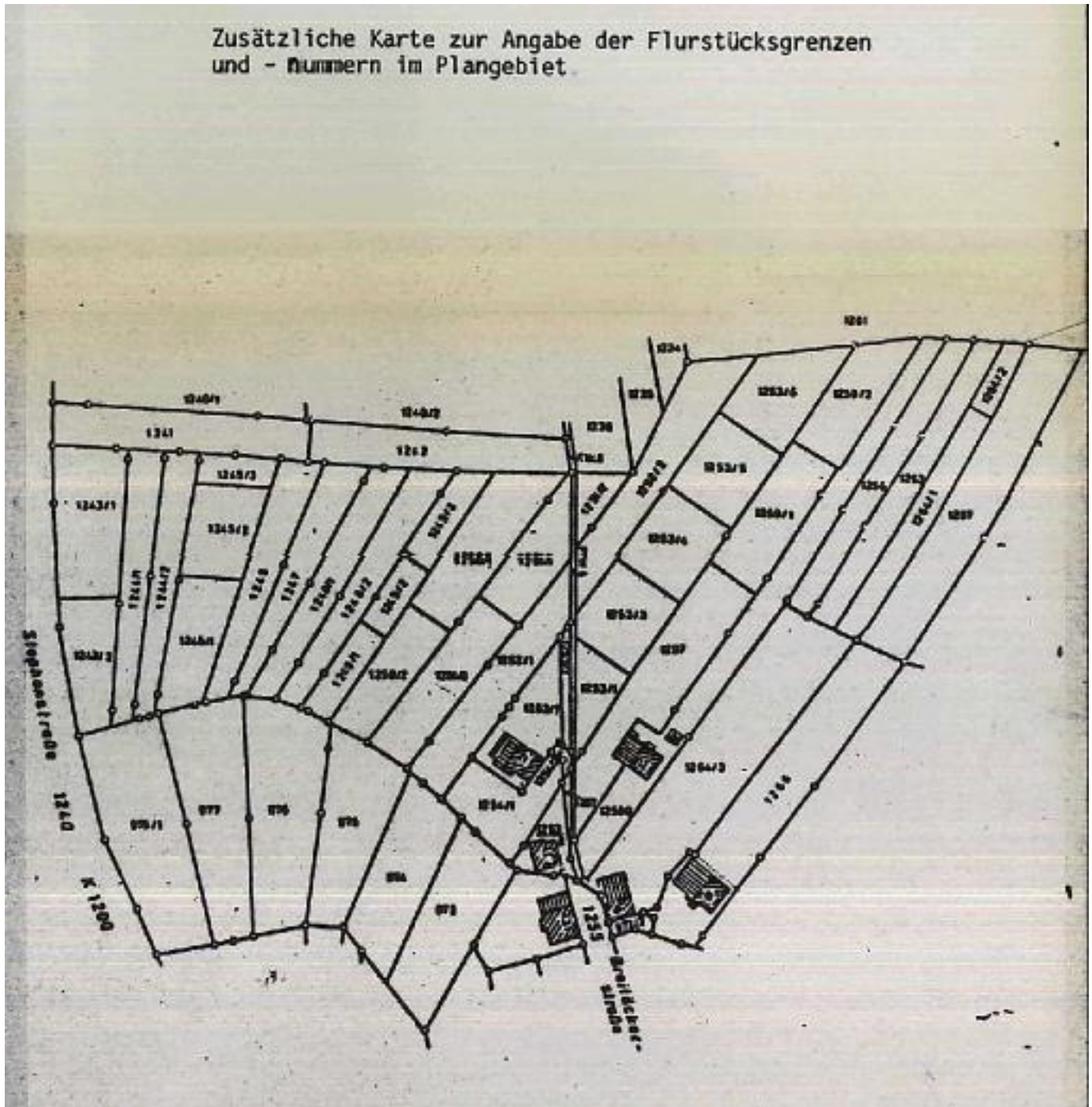
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung sonstiger unterschied-
licher Festsetzungen (hier Haupt-
fistrichtung)

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Wertäcker“,
Planbereich 120.04 (13.04 alt) in Reudern

Zusätzliche Karte zur Angabe der Flurstücksgrenzen
und - Nummern im Plangebiet



BEBAUUNGSPLAN "WERTÄCKER"

Gemarkung Reudern

Planbereich 13.04

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. S. 3617) geändert durch Vereinfachungsnovelle 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 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 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 BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO) sowie die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.
- 1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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 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 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO):

- 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. 5 m aufweisen.

1.5 Die im Pflanzgebiet 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 Walmdgaube mit einer Breite von 1 m oder als Schleppgauben 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.

- 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.
- 2.2 Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden nur die Materialien Stein, Putz und Holz und Warmtonfarben wie z.B. ocker, braun, gelb, ~~upbra~~ sowie ausnahmsweise "gebrochenes" 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 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 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 Oberboihingen. 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 Garagenerlasses in seiner jeweils gültigen Fassung.

4.3 Darstellung der Flurstücksgrenzen und Nummern

Die im Planteil mit Festsetzungen enthaltenen Flurstücksgrenzen und -nummern beziehen sich auf den nach der Baulandumlegung geplanten Neuzustand.

Der gegenwärtige Rechtszustand der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist in der "zusätzlichen Karte" dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt
am 27.1.1985

Auslegung bekanntgemacht am 5.7.1986 in der Nürtinger Zeitung

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 14.7.1986
auf die Dauer eines Monats.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 3.2.1987

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg. Präsidium Stuttgart mit Erlaß
vom 12.5.1987 AZ.: 22-251-2210 - 13.04 Nürtingen

Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am 30.5.1987
in der Nürtinger Zeitung

Als genehmigter Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BBauG ausgelegt.

In Kraft getreten am 30.5.1987

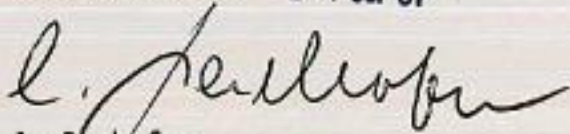
AUSFERTIGUNGSVERMERKE

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

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

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum
vom 23.5.1986

Nürtingen, den 20.05.87




A. Bachofer
Oberbürgermeister

GENEHMIGT

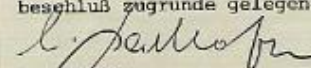


REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART

12. MAI 1987

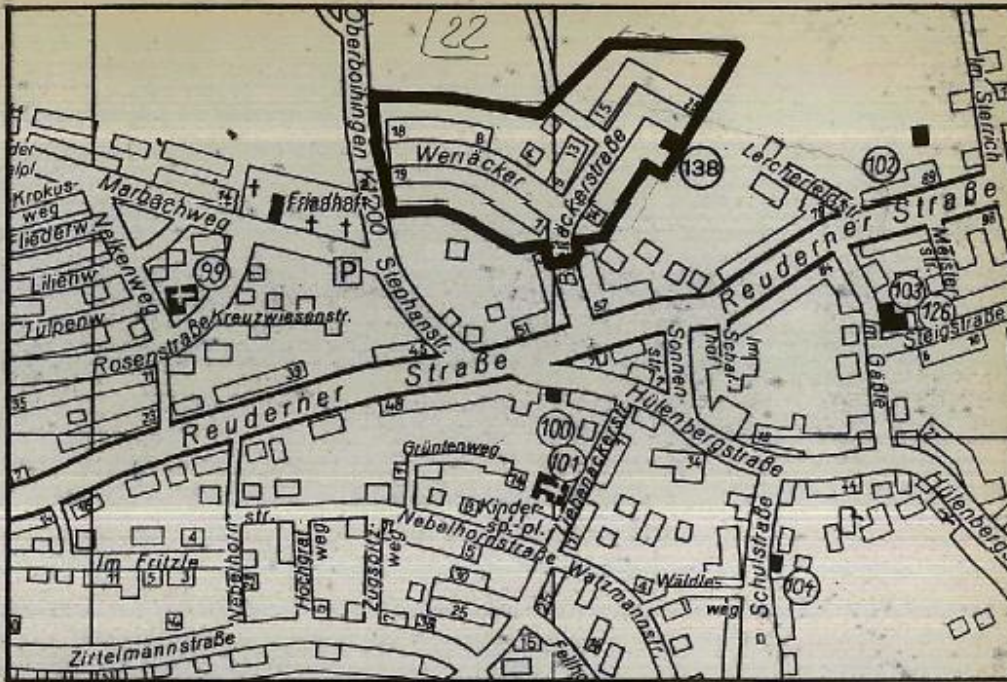


Dieser Plan vom 23.5.86/3.7.86
hat in der Gemeinderatssitzung
vom 3.7.1987... dem Satzungs-
beschluß zugrunde gelegen.



A. Bachofer
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen
 Bebauungsplan „Wertäcker“,
 Planbereich 120.04 (13.04 alt) in Reudern



**BEBAUUNGSPLAN
 WERTÄCKER**

GEMARKUNG REUDERN

PB 13.04

**STADT NÜRTINGEN
 PLANUNGSAMT**

19.7.85 LU
 19.3.86 LU

23. Mai 1986

- 3. Juli 1986

1 : 500

DATUM / BEARBEITET

MASSSTAB

AMTSLEITER