


Nutzungsschablone								
Bezeichnung des Gebietes	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 und 20 BauNVO	Grundflächenzahl / Grundfläche d. baul. Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16, 17 und 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17 und 20 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	max. Anzahl d. Wohneinheiten pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO	max. Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
1	MI	II	0.55	1.10	o		SD 35°-40°	6.00
2	MI	II	0.35	0.70	o		SD 35°-40°	6.00
3	MI	II	0.30	0.60	o		SD 35°-40°	6.00
4	MI	II	0.20 (0.45)	0.40	o		SD 35°-40°	6.00
5	WA	I	0.20 (0.40)	0.20	ED		SD 35°-40°	3.50

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Im Gässle „
 Planbereich 121.12 (13.07 alt) in Reudern

6	WA	I	0.25 (0.40)	0.25		SD 35°-40°	3.50
7	WA	I	0.20 (0.35)	0.20		SD 35°-40°	3.50
8	WA	I	0.15	0.15		SD 35°-40°	3.50
9	WA	II	0.15	0.30		SD 35°-40°	6.00
10	MI	II	0.25	0.50	o	SD 35°-40°	6.00
11	MI	II	0.30	0.60	o	SD 40°-45°	6.00
12	MI	II	0.20	0.40	o	SD 40°-45°	6.00
13	MI	II	0.25	0.50	o	SD 35°-40°	6.00
14	WA	II	0.20 (0.35)	0.40		SD 35°-40°	6.00
15	MI	II	0.40 (0.80)	0.80	o	SD 35°-40°	6.00
16	MI	II	0.20	0.40	o	SD 40°-45°	6.00
17	MI	II	0.30	0.60	o	SD 40°-45°	6.00

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Im Gässle „
 Planbereich 121.12 (13.07 alt) in Reudern

18	MI	I	0.60	0.60	○		SD 40°-45°	3.50
19	MI	I	0.20	0.20	○		SD 40°-45°	3.50
20	WA	I	0.15	0.15	△ _{ED}		SD 40°-45°	3.50
21	WA	I	0.20 (0.35)	0.20	△ _{ED}		SD 35°-40°	3.50
22	WA	I	0.20	0.20	△ _E		SD 35°-40°	3.50
23	WA	I	0.20 (0.35)	0.20	△ _E		SD 35°-40°	3.50
24	WA	I	0.15 (0.30)	0.15	△ _E		SD 35°-40°	3.50
25	WA	I	0.15 (0.30)	0.15	△ _E		SD 35°-40°	3.50
26	WA	I	0.20	0.20	△ _E		SD 35°-40°	3.50
27	WA	I	0.15 (0.30)	0.15	△ _E		SD 35°-40°	3.50

LEGENDE

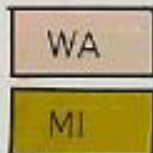
FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL FÜR ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

FESTSETZUNGEN (PlanzV 1981)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Mischgebiet

§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,3 Grundflächenzahl - GRZ - § 17 u. § 19 BauNVO

z.B. 0,20 Grundflächenzahl, Klammerwert
(0,35) siehe Punkt 1.3 der textlichen
Festsetzungen

z.B. 0,5 Geschoßflächenzahl - GFZ - § 17 u. § 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse § 17 Abs. 4 BauNVO
- Höchstgrenze -

z.B. II Zahl der Vollgeschosse § 17 Abs. 4 BauNVO
zwingend

max. 2 WE maximal 2 Wohnungen pro § 4 Abs. 4 BauNVO
Gebäude

z.B. max. TH 372,00 ü.N.N. Traufhöhe über N.N.
- Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



überbaubare Grundstücks-
fläche

§ 23 Abs. 1 BauNVO

nicht überbaubare Grund-
stücksfläche



Stellung der baulichen
Anlagen
- Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Dachform

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

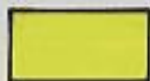
SD

Satteldach

z.B. 35 - 40° Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßen-
verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweck-
bestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und
Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Fläche für Versorgungs-
anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung:



Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr. 20 und
 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum
 Anpflanzen von Bäumen und
 Sträuchern - s.Textteil 1.7

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Anpflanzen von Bäumen
 - s. Textteil 1.7

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE
WASSERWIRTSCHAFT HOCHWASSERSCHUTZ UND
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.



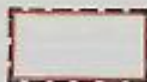
Umgrenzung der Flächen mit
 wasserrechtlichen Festsetz-
 ungen

§ 9 Abs. 1 Nr.16 u.Abs. 6
 BauGB



Schutzgebiet für Grund-
 und Quellwassergewinnung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für
 für Stellplätze und Garagen

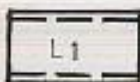
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

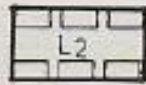
Ga Garagen

Tg Tiefgarage

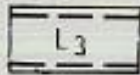


Mit Geh-, Fahr- und
 Leitungsrecht belastende
 Fläche zu Gunsten der
 Neckarwerke Esslingen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh- und Fahrrecht belastende Fläche zu Gunsten der Flst.: 891, 888, 886 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und verschiedener Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtwinkel). § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Erklärung der Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO	Landesbauordnung

Bebauungsplan "Im Gässle"

Gemarkung Reudern
 Stadt Nürtingen

Planbereich 13.07

Vorgänge: Baulinienpläne genehmigt vom 03.06.1879,
 09.08.1949 und 17.11.1952

Bebauungsplan östlich der Straße "Im Gässle" bis zur Teckstraße und zwischen Steig- und Rathausstraße, genehmigt vom 07.03.1956 (rechtskräftig seit 21.03.1956).

RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093), i. V. m. Wohnungsbauerleichterungsgesetz Artikel 2 (BBauG-Maßnahmengesetz) vom 15.05.1990 (BGBl. I S. 926), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 1 und 2 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/I S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990/I S. 132), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 3 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I Nr. 3).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 17.12.1990.

Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die LBO in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 21a BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO) sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) entsprechend den zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind

- | | |
|-------------------------|--|
| allgemein zulässig: | - Wohngebäude |
| | - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe |
| | - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |
| ausnahmsweise zulässig: | - Betriebe des Beherbergungsgewerbes |
| | - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe |
| unzulässig: | - Anlagen für Verwaltungen |
| | - Gartenbaubetriebe |
| | - Tankstellen |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Im Mischgebiet sind

allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Sofern die angegebene Grundflächenzahl durch einen Klammerwert ergänzt ist, gibt dieser abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die max. zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bei Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen an (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig: Pergolen mit max. 10 qm Größe innerhalb eines Abstandes von max. 5 m von den Hauptgebäuden, auch an den Grundstücksgrenzen, Sichtschutzwände bis max. 2 m Höhe innerhalb eines Abstandes von 5 m von den Hauptgebäuden, auch direkt an den Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

- 1.5 Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den sonstigen eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Sämtliche Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasengitterstein, Spurplatten, Schotterrasen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.6 Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Die EFH wird im Baurechtsverfahren festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 1.7 Anpflanzungen von festgesetzten Bäumen und Sträuchern sind nur als Laubgehölze und Obstbäume der einheimischen Art zulässig. Entlang den Grenzen der Baugrundstücke zum nicht überplanten Außenbereich ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ein durchgehender Streifen mit Hochstammbäumen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.8 Für Grundstücke, für die Anpflanzungspflichten festgesetzt sind, ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Pflanzplan einzureichen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

- Für die Dachflächen sind nur rote oder braune Ziegel und Dachsteine zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 1,50 m und einer Höhe von max. 1,30 m, gemessen vom Schnittpunkt Dachhaut des Hauptgebäudes bis zur Oberkante Dachgesims der Dachgaube, zulässig. Die Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des entsprechenden Dachabschnittes - höchstens jedoch 5 m - nicht überschreiten. Dachgauben bis zur Hälfte der Gebäudelänge sind bei Reihenhäusern und Doppelhäusern ausnahmsweise zulässig.
- 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.
- Bei höhenmäßig versetztem First darf der senkrechte Abstand zwischen den Oberkanten beider Dachseiten 1,20 m nicht überschreiten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.2 Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden nur die Materialien Stein und Putz zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (z. B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) sind Ausnahmen zugelassen, wobei glatte Oberflächen (z. B. Metall, Emaille, geschliffene bzw. glasierte Materialien) und Kunststoffe ausgeschlossen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unzulässig

- a) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung über 0,5 qm Größe (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO).
- b) Automaten (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO).

2.4 Unzulässig sind mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf Gebäuden sowie Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LBO).

2.5 In der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfelder) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Nutzungen über 0,70 m Höhe - gemessen am äußeren Rand der Verkehrsfläche - nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

3. Hinweise

3.1 Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich oder durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.2 Das eingetragene Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III) ist Teilbereich des geplanten Wasserschutzgebietes "Quelle am Berg/-Neuer Schacht der Stadt Nürtingen".



3.3 Innerhalb des Schutzgebietes der Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS-) vom 11.02.1994 zu beachten.

3.4 In dem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW III) sind bei jeglicher Bodenveränderung sowie baulichen Maßnahmen die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete einzuhalten.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Planungs- und Umwelt-
ausschuß beschlossen am 07.06.1988 und 22.03.1994

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.1994 an auf die
Dauer eines Monats.

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen
am 13.12.1994

Unbedenklichkeitsbestätigung des Regierungspräsidium
Stuttgart gemäß § 11 BauGB vom 11.05.1995

Beitrittsbeschuß des Gemeinderates vom

In Kraft gesetzt gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung
am 26.05.1995

AUSFERTIGUNGSVERMERK

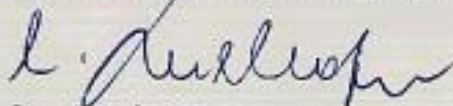
Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes

"Im Gässle" im Planbereich 13.07 in Nürtingen-Reudern
entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Nürtingen-Reudern entspricht den gesetzlichen Be-
stimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 22.03.1994 ist als
Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des
Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte
Begründung trägt das Datum vom 22.03.1994

Nürtingen, den 10.05.1995




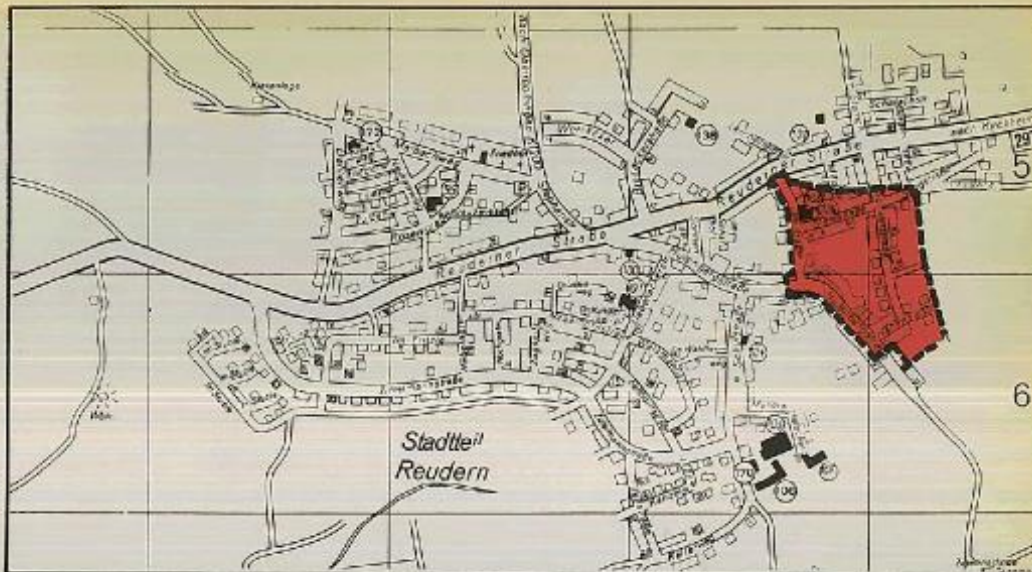
A. Bachofer
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK



Dieser Plan vom *22.3.94 / 10.10.94*
hat in der Gemeinderatssitzung vom
13.12.1994 dem Satzungsbeschluß
zugrunde gelegen.


A. Bachofer
Oberbürgermeister



128

BEBAUUNGSPLAN "IM GÄSSLE"

GEMARKUNG REUDERN

PB 13.07
 621.41 2d3

STADT NÜRTINGEN PLANUNGSAMT

DATUM: 10.10.94 22.03.94	MASSTAB: 1:500	TECHN. BEIGEORDNETER z.K.
	BEARBEITET: ME / M	AMTSLEITER: