

## Nutzungsschablone

Bezeichnung des Gebietes	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16 und 20 BauNVO	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16, 17 und 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16, 17 und 20 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	max. Traufhöhe über natürlichem Gelände § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
1	MI	( siehe Plan )	0,25 (0,50)	0,45	E	( siehe Plan )	( siehe Plan )
2	MI	II	0,15 (0,26)	0,30	E	SD 30°	6,50m
3	MI	( siehe Plan )	0,25 (0,47)	0,45	E	( siehe Plan )	( siehe Plan )
4	MI	I	0,21 (0,33)	0,30	E	SD 40-45°	4,00m
5	MI	II	0,27 (0,72)	0,75	E	SD 30°	( siehe Plan )







**BEBAUUNGSPLAN 2. ÄND. "ZITTELMANN-FRITZLE-LIEBENÄCKER"**

Gemarkung Reudern

Planbereich 13.02.

**LEGENDE**

**1. Festsetzungen (Darstellung mit Normcharakter gem. Plan ZV 1990)**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
	Mischgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
0.25 (0,5)	Grundflächenzahl Klammerwert siehe Punkt 1.3 der text- lichen Festsetzungen	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 17 + 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 17 + 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenze</b>		<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO</b>
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.1 + 3 BauNVO
<b>Grünflächen</b>		<b>§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB</b>
	private Grünfläche	



**Dachform und -neigung**

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

SD Satteldach  
 z.B. 30° Dachneigung

**Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



hier: Hauptfirstrichtung

**Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 + Abs.6 BauGB



Straßenverkehrsfläche  
 hier: Gehweg



Straßenbegrenzungslinie  
 auch gegenüber Verkehrsflächen  
 besonderer Zweckbestimmung

**Pflanzbindungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB



Bindung für die  
 Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen  
 für Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 + Nr.22 BauGB

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage  
 ST Stellplätze  
 Ga Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-  
 rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

gflr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
 zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung vom Maß  
der baulichen Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und  
§ 1 + 16 Abs.5 BauNVO

## **2. Darstellungen ohne Normcharakter**



vorhandene Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

Bezeichnung des Gebietes und Zuordnung von Art und Maß  
der baulichen Nutzung und Bauweise in der Nutzungsschablone

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

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 Art.2 (BBauG-Maßnahmengesetz) vom 15.05.1990 (BGBl. I S.926), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art.1 u.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 Art.3 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/I S.466).
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I Nr.3).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.01.1996.

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 und § 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksflächen (§ 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. Ausnahmen von Nutzungen (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind

allgemein zulässig: - Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude

ausnahmsweise - Einzelhandelsbetriebe

zulässig: - Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

unzulässig: - Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

- 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs.4 BauNVO)**

Sofern die angegebene Grundflächenzahl durch einen Klammerwert ergänzt ist, gibt dieser abweichend von § 19 Abs.4 Nr.2 BauNVO die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bei Anrechnung der in § 19 Abs.4 Nr.1 BauNVO genannten Anlagen an.

- 1.4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB, § 31 Abs.1 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)**

- 1.4.1. Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen gemäß der Zweckbestimmung als**

- ebenerdige, offene Stellplätze (ST)

- Garagen (Ga)

- Tiefgaragen (TGa)

zulässig. Tiefgaragen sind über die festgesetzten Ein-/Ausfahrten zu erschließen.

- 1.4.2. Offen angelegte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.**

- 1.4.3. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Erdreich abzudecken und als Grünfläche mit Anpflanzungen von mittelgroßen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).**

- 1.4.4. Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (B 297 Reuderner Straße) zurückzusetzen.**



**1.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen zulässig. Sofern Nebenanlagen Gebäude sind, dürfen sie keine Aufenthaltsräume enthalten. Je Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage als Gebäude zulässig.

Die maximale Gesamthöhe darf 3,0 m, die Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Außenwände sind zulässig aus Holz und verputzten Massivwänden.

Die Vorderkante einer Nebenanlage als Gebäude muß mindestens 2,0 m hinter der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes zurückbleiben.

**1.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Die mit gflr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

**1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

An den Gebäuden ist passiver Lärmschutz erforderlich, durch den sichergestellt wird, daß im Innern der Gebäude die maßgeblichen Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.

**1.8. Pflanzfestsetzungen und -bindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a u. b BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur als Laubgehölze und Obstbäume der einheimischen Art zulässig. Der mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum einheimischer Art zu erhalten oder zu pflanzen.

**1.9. Mülltonnenplätze (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB, § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 Abs.1 Nr.5 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

**2. Örtliche Bauvorschriften**

**2.1. Dachflächen (§ 9 Abs.4 BauGB, § 31 Abs.1 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

2.1.1. Für die Dachdeckung sind naturrote, braune Ziegel oder Betonsteine zu verwenden.

2.1.2. Dachaufbauten sind nach folgenden Maßgaben zulässig:

Die Summe aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des jeweiligen Dachabschnittes nicht überschreiten, bei Schleppgaupen darf die Summe ausnahmsweise bis zu 50% der Länge des jeweiligen Dachabschnittes betragen. Die Breite einer Einzeldachgaupe darf höchstens 5,0 m bemessen.



- 2.1.3. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenseitig abgewandten Dachfläche ausnahmsweise zulässig, wenn keine gestalterischen Bedenken dagegen sprechen. Sie sind bis zu einer max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge - höchstens jedoch 5,0 m Länge zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgauben nebeneinander sind nicht zulässig.

- 2.1.4. Dachbalkone sind in keinem Fall zulässig.

- 2.1.5. Bei höhenmäßig versetztem First darf der senkrechte Abstand zwischen den Oberkanten beider Dachseiten 1,0 m nicht überschreiten.

- 2.1.6. Freistehende Garagen sind mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

## **2.2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Eintrag der maximalen Traufhöhe in der jeweiligen Nutzungsschablone und den tabellarischen Festsetzungen festgelegt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

## **2.3. Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

Bewegliche Beleuchtung, Signalfarben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## **2.4. Antennenanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.4 u. 5 LBO)**

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.5. Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holzzäune, Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Es dürfen nur einheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,0 m begrenzt.

## **2.6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dürfen ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) ausgeführt werden.

# **3. Hinweise**

- 3.1. Die Stadt kann vom Grundstückseigentümer im Einzelfall den Einbau einer geeigneten technischen Vorrichtung (z.B. Abwasserhebeanlage) verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist (Entwässerungssatzung vom 02.12.1971, § 2 Abs.5 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB).



- 3.2. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen im Umfeld des Bebauungsplanes, ist eine hydrogeologische erkundung durchzuführen.
- 3.3. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich oder durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung gem. § 2 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 15.01.91.....

Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monates ab dem 20.10.97-19.11.97

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 13.01.98.....

Unbedenklichkeitsbestätigung  
des Regierungspräsidiums Stuttgart gem. § 11 BauGB vom.....

In Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB durch  
Bekanntmachung in der Nürtinger Zeitung am 17.02.98.....

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes 2. Änderung "Zittelmann-Fritze-Liebenäcker" im Planbereich 13.02 in Nürtingen-Reudern entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan mit Textteil vom 30.07.96/28.01.97 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 30.07.96/28.01.97

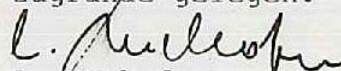
Nürtingen, den 11.02.98



A. Bachofer

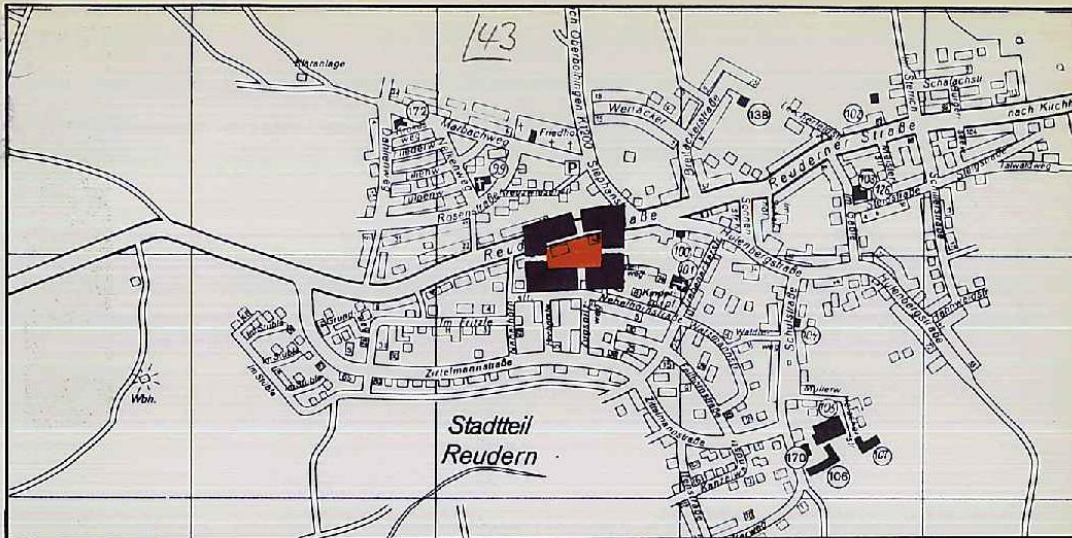
(Oberbürgermeister)

Dieser Plan vom 30.7.1996/28.1.1997  
hat in der Gemeinderatssitzung vom  
13.1.1998 dem Satzungsbeschuß  
zugrunde gelegen.



A. Bachofer  
Oberbürgermeister





ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

## BEBAUUNGSPLAN

ZITTELMANN-FRITZLE-LIEBENÄCKER  
2.ÄNDERUNG

GEMARKUNG REUDERN

PB 13.02

**STADT NÜRTINGEN**  
**PLANUNGSAMT**

28.01.97 / EIS / M  
30.07.96 / EIS / M

1: 500

DATUM / BEARBEITET

MASSTAB

AMTSLEITER