



Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt

Bebauungsplan
„Kreuzwiesen“
1. Änderung

Planbereich 121.32

Textteil
vom 30.07.2018

Satzung

Inhalt

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB	5
II.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16ff BauNVO	5
II.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO	5
II.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 17 und 20 BauNVO	5
II.2.3	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO	5
II.2.4	Höhe der baulichen Anlagen § 16 i. V. m. § 18 BauNVO	5
II.3.	Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	6
II.4.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.5.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.6.	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	6
II.7.	Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO	6
II.7.1	Garagen und überdachte Stellplätze	6
II.8.	Offene Stellplätze	6
II.9.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 und § 23 BauNVO	7
II.10.	Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	7
II.11.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	7
II.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	7
II.13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	7
II.16.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	8
III	Örtliche Bauvorschriften	9
III.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	9
III.1.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	9
III.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitten	9
III.1.3	Fassadengestaltung	10
III.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	10
III.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	10
III.4.	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	10
III.5.	Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	11
III.6.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO	11
III.7.	Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	11
IV	Hinweise	12
IV.1.	Verfahren	12
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	12
IV.3.	Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen	12
IV.4.	DIN- Normen	12

IV.5.	Wasserschutzgebiet	12
IV.6.	Erdbebenzone	12
IV.7.	Baugrund und Grundwasser	12
IV.7.1	Baugrundgutachten	12
IV.7.2	Zisternen und Brauchwasser	13
IV.8.	Baustellenabfälle	13
IV.9.	Bodenschutz	14
IV.10.	Bodenfunde	14
IV.11.	Lärmschutz	15
IV.12.	Natur- und Artenschutz	15
IV.12.1	Insektenfreundliche Beleuchtung	15
IV.12.2	Freiräumung und Artenschutz	15
IV.12.3	Abriss von Bestandsgebäuden	15
IV.13.	Freiflächengestaltungsplan	15
IV.14.	Gutachten	15
V	Ausfertigungsvermerk	16

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- 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 sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16ff BauNVO

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

II.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 17 und 20 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

Im gesamten Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

II.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

Im gesamten Plangebiet sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

II.2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 i. V. m. § 18 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Traufhöhe:

Die im Plan eingetragene Traufhöhe „TH“ gilt als Höchstmaß. Die Traufhöhen werden gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut und beziehen sich nicht auf Zwerchgiebel (siehe Ziffer III.1.2).

Firsthöhe:

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhe „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.

II.3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil ist nur für Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

II.4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

WA 1: Es gilt die offene Bauweise.

WA 2: Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

II.5. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs.3 BauGB).

II.6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

II.7. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

II.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen (GA/CP) zulässig. 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.

II.8. Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden.

II.9. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 und § 23 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück eine Nebenanlage 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.

Nebenanlagen als überdachte Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind zusätzlich in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) mit einer maximalen Traufhöhe von 2,2 m zulässig

II.10. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

II.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

II.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR 1: Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Nürtingen
LR 2: Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Nürtingen

Die Fläche LR 1 und LR 2 sind gemäß §9 Abs.1 Nr.10 BauGB von Bebauung freizuhalten.

II.13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

II.14. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Auf den Baugrundstücken ist im Vorgartenbereich je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum oder baumähnliche Strauch nach folgender Liste zu pflanzen:

Zierquitte	<i>Chaenomeles</i>
Zierapfel	<i>Malus</i> (z.B. <i>Malus sylvestris</i>)
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Die im zeichnerischen Teil zu erhaltende Baumgruppe wird angerechnet.

II.15. Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumgruppe ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang im Umkreis von 5 m innerhalb eines Jahres durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern

II.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm-schutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Fassaden ab Lärmpegelbereich III sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrsimmissionen bei Errichtung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (siehe Tabelle 1) herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im WA 1 sind zusätzlich in den schutzwürdigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Ausschnitt aus der Tabelle 8, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, S.13)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

III Örtliche Bauvorschriften

III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

III.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

- Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30-35° Grad zulässig.
- Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit nicht glänzenden Ziegeln oder ziegel-förmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit flach geneigten Dächern bis 5° zu versehen und zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 12 cm betragen.
- Auf Satteldächern sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nur flächig auf dem Dach zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind aufgeständerte Solaranlagen nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung zulässig.
- Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung und – deckung einheitlich auszuführen.

III.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im folgenden Rahmen zulässig:

Abstände

Zur Traufe	mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen)
Zum First	mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
Zu den seitlichen Giebelwänden	mindestens 1,50 m
Zu den seitlichen Gebäudetrennwänden (Doppel- u. Reihenhäuser)	mindestens 1,25 m
Zwischen mehreren Dachaufbauten und - einschnitten	mindestens 1 m

Breite

- Die Breite einer einzelnen Dachgaube bzw. eines einzelnen Dacheinschnittes darf maximal 5 m betragen.
- Die Summe der Breite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen.
- Die Summe der Breite aller Quergiebel (auch Zwerchgiebel, Wiederkehr) ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt.

Gestaltung

- Pro Gebäudeseite sind nur Dachaufbauten und Dacheinschnitte gleichen Typs bzw. gleicher Bauart zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Gebäudegruppe nur Dachaufbauten und Dacheinschnitte gleichen Typs bzw. gleicher Bauart zulässig.
- Die Dachgauben sowie das Dach des Quergiebels sind mit demselben Material wie die Dachfläche einzudecken. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.
- Aus den Dachflächen auskragende Balkone sind nicht zulässig.

III.1.3 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

III.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung 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.

III.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind einheimische Arten zu verwenden.

Befestigte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

III.4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht, Maschendraht oder Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,20m,
- in Hecken integrierte, eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,20, wobei die Hecken eine Höhe von 1,50m erreichen dürfen,
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

III.5. Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude sind maximal zwei Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolantenne) zulässig. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

Mobil- und Richtfunkanlagen sind an Gebäuden unzulässig.

III.6. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist die folgende Anzahl geeigneter Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze):

- 1 Stellplatz bei Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche:
- 1,5 Stellplätze bei Wohnungen über 80 m² Wohnfläche
(Bei Bruchzahlen ist aufzurunden)

III.7. Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung 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) herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Anlage muss 30 l je m² Dachfläche des Hauptgebäudes betragen und über eine gedrosselte Einleitung (10 l/s*ha Gesamteinzugsgebiet) in den Mischwasserkanal verfügen.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Gebiet "Kreuzwiesen" 1. Änderung wird zusammen mit dem Bebauungsplan "Kreuzwiesen" 1. Änderung beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV.3. Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet „Kreuzwiesen“ 1. Änderung werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben.

IV.4. DIN- Normen

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen können im Bürgerbüro Bauen während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV.5. Wasserschutzgebiet

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.

IV.6. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. DIN 4149:2005-04 sowie Anlage 5.1/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen sind zu beachten.

IV.7. Baugrund und Grundwasser

IV.7.1 Baugrundgutachten

Auf das Baugrundgutachten vom 26.1.2012 der BWU (Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen), das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wertäcker II“ erstellt wurde, aber aufgrund der räumlichen Nähe auch für das Plangebiet Gültigkeit besitzt, wird hingewiesen. Es kann bei der Stadt Nürt-

ingen im Bürgerbüro Bauen 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.

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 Sicherheitsdrainage ohne Gefälle zu verlegen. Diese ist in geeigneter Weise an das Entwässerungssystem anzuschließen.

Baumaßnahmen, die unter den Bemessungswasserspiegel reichen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das notwendige Wasserrechtsverfahren ist hierbei beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) durchzuführen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

IV.7.2 Zisternen und Brauchwasser

Die in Ziffer III.7 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

IV.8. Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf ei-

ner kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

IV.9. Bodenschutz

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden. Bodenbelastungen hierbei auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Re-kultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung < 4N/cm²) wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) gelten.

IV.10. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen oder dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109), anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

IV.11. Lärmschutz

Auf die Geräuschimmissionsprognose vom 27.03.2017 von rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG wird verwiesen. Diese kann bei der Stadt Nürtingen im Bürgerbüro Bauen eingesehen werden. Zusätzlich zu den Festsetzungen zum Lärmschutz wird empfohlen, die Schlafräume in Lärmpegelbereich III den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

IV.12. Natur- und Artenschutz

IV.12.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen sollten so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die Umgebung erfolgt. Zudem sollten die Beleuchtungseinrichtungen insektenfreundliche Wellenlängen besitzen (z.B. LED-Leuchten warmweiß).

IV.12.2 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Freiräumung der Baufelder und das Abholzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in einem Rodungszeitraum zwischen Oktober und Februar erlaubt. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind einheimische Arten zu verwenden.

IV.12.3 Abriss von Bestandsgebäuden

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden und Bäumen sind diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen, um Tötungen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausschließen zu können.

IV.13. Freiflächengestaltungsplan

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Bauantrag für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan mit folgender Darstellung der Freiflächengestaltung vorzulegen:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

IV.14. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- Baugrundgutachten vom 26.01.2012
Gutachter: Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie
- Geräuschimmissionsprognose vom 27.03.2017
Gutachter: rw bauphysik

- Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtliche Prüfung vom
15.05.2018
Gutachter: VisualÖkologie

V **Ausfertigungsvermerk**

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Kreuzwiesen" 1.Änderung im Planbereich 121.32 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung sowie der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:
30.07.2018

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften** trägt das Datum vom:
30.07.2018

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:
30.07.2018

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

Baugrundgutachten	vom	26.01.2012
Geräuschimmissionsprognose	vom	29.06.2016
Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtliche Prüfung	vom	15.05.2018
Nürtingen, den 10.10.2018		

Otmar Heirich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den 15.10.2018

Otmar Heirich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen