

Textliche Festsetzungen
B-Plan „ 1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen

NUTZUNGSSCHABLONE					
Bezeichnung des Gebietes	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG	Höhe der Traufkante § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG + § 16 Abs. 3 BauNVO	Firsthöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG + § 16 Abs. 3 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG + § 18 BauNVO	Dachform § 9 Abs. 4 BBAUG + § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
1	-	299,00	310,00	III	KD
2	-	298,50	302,50	III	SD
3	-	-	-	III	GD
4	-	294,00	301,00	IV	SD
5	-	290,50	297,50	III	SD
6	-	294,00	297,00	III	SD
7	-	294,00 296,00	298,50	III	SD
8	-	290,50	296,50	III	SD
9	-	294,00	302,50	IV	SD
10	-	291,00	299,00	III	SD
11	-	287,00	295,50	III	SD
12	MK	288,00	294,00	III	SD
13	MK	285,00	292,50	III	SD
14	MK	286,00	291,00	III	SD
15	MK	284,50	290,00	III	SD
16	MK	284,50	289,50	II	MD
17	MK	287,00	292,00	II	MD
18	MK	289,00	296,50	III	SD
19	MK	290,00	297,50	III	SD
20	MK	290,00	298,00	III	MD
21	MK	297,00	302,00	IV	SD
22	MK	297,00	302,00	III	SD
23	-	298,00	306,50	III	SD

Textliche Festsetzungen
B-Plan „1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen

BEBAUUNGSPLAN

"1. ÄNDERUNG RATHAUS - BRUNNSTEIGE"

PB 04.09

LEGENDE

Planzeichen Erläuterung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG



Kerngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 + § 7 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

T

Höhe der Traufrinne

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 + § 16 Abs. 3 BauNVO

FH

Firsthöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 + § 16 Abs. 3 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 + §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG



Baulinie

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



Baugrenze

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



überbaubare
 Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG



hier: Hauptfirstrichtung

Dachform:

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

SD

Satteldach

MD

Mansarddach

KD

Krüppelwalmdach

GD

Geneigtes Dach

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG



Gesamtfläche



Öffentliche Verwaltung



Kulturellen Zwecken dienende
 Gebäude und Einrichtungen

Textliche Festsetzungen
B-Plan „1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Öffentliche Parkfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Fußgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG



Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG



Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauG

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
 Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 ST Stellplätze
 GA Garagen
 TG Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG + § 21 a BauNVO



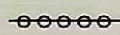
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BBauG



Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

2. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN



Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG (Denkmalliste vom Februar 1981)

§ 9 Abs. 6 BBauG



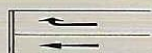
Kulturdenkmale gemäß § 12 DSchG

§ 9 Abs. 6 BBauG

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Sichtfelder



Unterteilung der Straßenverkehrsfläche

4. ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN

BBauG
 BauNVO
 LBO
 DSchG

Bundesbaugesetz
 Baunutzungsverordnung
 Landesbauordnung
 Denkmalschutzgesetz

Textliche Festsetzungen
B-Plan „1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen

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 (GBL. S. 770) liegt die Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 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 §§ 9a 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 Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern + Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 31 Abs. 1 BBauG + § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb des Baugebietes sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG + §§ 1 Abs. 1 und 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
- 1.5 Innerhalb des Baugebietes ist nur die geschlossene Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG + § 22 Abs. 1 + 3 BauNVO).
- 1.6 In den Erdgeschoßebenen der Gebäude westlich der Brunnsteige (Marktstraße 1, Brunnsteige, 12, 14, 16) ist mit einer Tiefe von 2,50 m die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußgängerbereich (Arkaden) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BBauG + § 10 Abs. 7 BauNVO).
- 1.7 In der Erdgeschoßebene des geplanten Gebäudes ~~östlich~~ ^{westlich} der Tiefgaragenzufahrt (Mönchstraße 12/14) ist mit einer Tiefe von 2,50 m die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußgängerbereich (Arkaden) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BBauG + § 10 Abs. 7 BauNVO).
- 1.8 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstückfläche nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).
- 1.9 Die im Lageplan eingetragene Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn dadurch keine anderen planungs- und baurechtlichen Verstöße entstehen (§ 31 Abs. 1 BBauG + § 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 1.10 Für die Gebäude Mönchstraße 1-14 und Rathausstraße 7, Pflugstraße 5 und Brunnsteige 16 ist ein passiver Lärmschutz gem. DIN 4109 erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 - Für die Dachdeckung sind nur naturrote Ziegel zugelassen.

- Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen. Die Ansichtsflächen der Dachaufbauten sind als Fensterflächen auszubilden. Für die Dacheindeckung ist das Material und die Farbe des Hautdaches, für seitliche Außenfläche Putz, Holz oder Kupfer zu verwenden.

- Liegende Dachfenster werden über der untersten Dachgeschoßebene bis zu einer maximalen Fläche von je 1 m² zugelassen

- Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

(§ 9 Abs. 4 BBauG + § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.2 - Die Fassaden sind mit verputzter oder putzähnlicher Oberfläche auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. abgesetzt Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) sind Ausnahmen zugelassen, wobei glatte Oberflächen (z.B. Metall, Emaille, geschliffene bzw. glasierte Materialien) und Kunststoffe ausgeschlossen sind.

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

2.3 - Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit gewerblichen Einrichtungen bis max. 5,0 m über der angrenzenden Straße zulässig.

- Stechschilder, flächenhafte Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m² sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichen Licht sind nicht zulässig.

- Ausnahmsweise können historische Stechschilder und gestalterisch gleichwertige Neuanfertigungen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 31 (1) + § 73 Abs. 1 Nr. 1 + 2 LBO).

2.4 Rundfunk- und Fernseh- Außenantennen sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BBauG + § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

2.5 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BBauG + § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

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

4. HINWEISE

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

4.2 Die übertragenen Höhen über N.N. beziehen sich auf das neue Württembergische Höhensystem.

4.3 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG i.d.F. vom 06.12.1983), insbesondere bei Bau- und Grabarbeiten, wird hiermit besonders hingewiesen.

4.4 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle durch seinen räumlichen Geltungsbereich erfaßten älteren Bebauungspläne aufgehoben. Betroffen von dieser Aufhebung ist der Bebauungsplan "Rathaus-Brunnsteige", rechtskräftig seit 11.10.1974.

4.5 Aufgrund des sehr unterschiedlichen Baugrundes sind für alle baulichen Anlagen geologische Baugrunduntersuchungen bei gleichzeitiger Erkundung der Grundwasserverhältnisse erforderlich. Entsprechende Unterlagen sind mit der statischen Berechnung der Baurechtsbehörde vorzulegen.

**Textliche Festsetzungen
B-Plan „ 1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 28.01.1986

Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 06.10.1986 an auf die
Dauer eines Monats.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 16.12.1986

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit
Erlaß vom 07. 01 1987 - AZ.: 13-251-2210-04.09 -Nürtingen

Genehmigung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am 17.01.1987

in der Nürtinger Zeitung

In Kraft getreten am 17.01.1987

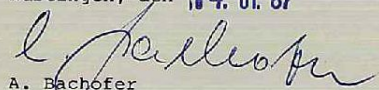
AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes „1. Änd. Rathaus - Brunnsteige“
im Planbereich 04.09 in Nürtingen
entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

dieser Lageplan mit Textteil vom 17.09.1986 ist als Original
geändert 25.09.1986
Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum
vom 17.09.1986

Nürtingen, den 14. 01. 87

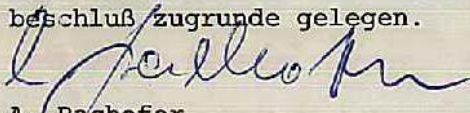

A. Bachofer
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK



Textliche Festsetzungen
B-Plan „ 1. Änd. Rathaus-Brunnsteige „
Planbereich 101.02 in Nürtingen

Dieser Plan vom 17.9./25.9.1986
hat in der Gemeinderatssitzung
vom 16.11.1986 dem Satzungs-
beschluß zugrunde gelegen.



A. Bachofer
Oberbürgermeister