

Stadt Nürtingen

**Einfacher Bebauungsplan "Schloßberg"
im Planbereich 04.06**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 mit Änderung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 2093), i.V.m. Wohnungsbauerleichterungsgesetz Artikel 2 (BBauG-Maßnahmengesetz) vom 15. Mai 1990 (BGBl. I S.926), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 1 und 2 vom 22. April 1993 (BGBl. 93/1 S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der ab 27. Jan 1990 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. 1990/1 S. 132), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 3 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/1 S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/1 Nr. 3).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01. April 1985, 22. Febr. 1988 und 17. Dez. 1990.

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

T E X T T E I L

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als "Einfacher Bebauungsplan" im Sinne des § 30, Abs. 2 BauGB aufgestellt.

1.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet § 6 BauNVO.

Planbereich A

I. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Einzelhandelsbetriebe
- c) Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Schank- und Speisewirtschaften in den Erd- und Untergeschossen
- b) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

III. Nicht zugelassen sind:

- a) Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen
- d) Vergnügungsstätten.

Planbereich B

I. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Einzelhandelsbetriebe
- b) Schank- und Speisewirtschaften in den Erd- und Untergeschossen
- c) Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

III. Nicht zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Anlagen für sportliche Zwecke
- c) Gartenbaubetriebe
- d) Tankstellen
- e) Vergnügungsstätten.

1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 10 LBO). Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist nur ein Garagentor pro Gebäude zulässig!

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Erweiterte Genehmigungspflicht gemäß § 73 Abs. 2 Ziff. 1 LBO und abweichend von § 51 und § 52 Abs. 1 LBO bedarf die Errichtung folgender Vorhaben einer Baugenehmigung:

- (1) Gewächshäuser (§ 52 Abs. 1 Ziff. 2 LBO).
- (2) Energie- und Fernmeldeanlagen sowie Außenantennen (§ 52 Abs. 1 Ziff. 13 LBO).
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhe (§ 52 Abs. 1 Ziff. 17 LBO).
- (4) Einfriedigungen über 1,00 m Höhe (§ 52 Abs. 1 Ziff. 28 a LBO).
- (5) Überdachungen und Pergolen jeder Art (§ 52 Abs. 1 Ziff. 29 LBO).
- (6) Werbeanlagen im Sinne des § 2 Abs. 8 LBO (§ 52 Abs. 1 Ziff. 32 LBO)
- (7) Automaten sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (§ 52 Abs. 1 Ziff. 33 LBO).

2.2 Anforderung an Dächer:

- (1) Zulässig sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Mansardendächer mit einer Neigung zwischen 50° und 60°.
- (2) Für die Dachdeckung sind nur naturrote oder rotbraune Ziegel oder farblich gleiche Betondachsteine zulässig.
- (3) Dachüberstände dürfen nicht kleiner als 30 cm und nicht größer als 60 cm sein. Der Ortgangüberstand wird auf mindestens 20 cm und höchstens 40 cm festgelegt.
- (4) Die Dachabschlüsse sind als "Sparrengesims" oder "Kastengesims" auszubilden.
- (5) Dachaufbauten sind nur im folgenden Rahmen zulässig: Die Summe der Länge aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des Dachabschnittes nicht überschreiten. Die maximale Breite von Schlepp- und Giebelgauben ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2 m betragen. Die Höhe von Schleppgauben darf 1,30 m - gemessen vom Schnittpunkt der Gaube mit der Dachaußenhaut bis Oberkante Dachrinne der Gaube - nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur in der ersten Geschoßebene des Dachkörpers zulässig.
- (6) Die Ansichtsflächen der Dachaufbauten sind - mit Ausnahme der Giebel - als Fenster-

flächen auszubilden. Für die Dacheindeckung ist das Material und die Farbe des Hauptdaches - für seitliche Außenflächen ist Putz, Holz oder Kupferverkleidung zu verwenden.

- (7) Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40 % der Gesamtbreite des Daches beschränkt. Die maximale Breite darf dabei 5 m nicht überschreiten.
- (8) Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (9) Liegende Dachfenster sind nur in der zweiten Geschoßebene des Dachkörpers bis zu einer maximalen Fläche von 1,0 qm pro Fenster zulässig.
- (10) Soweit im Planungsgebiet der Anschluß an eine Erdverkabelung möglich ist, ist die Errichtung neuer Außenantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang unzulässig. Bis zu diesem Zeitpunkt wird auf jedem Gebäude höchstens eine Rundfunk- und Fernsehantenne zugelassen.
- (11) Außenantennen sind auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche unterhalb der Firstlinie oder auf dem Erdboden zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden soweit die geforderte Anbringung räumlich und technisch nicht möglich ist.
- (12) Außenantennen müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude oder der Umgebung anpassen. Sie dürfen keine weithin auffälligen Aufschriften oder sonstige Zeichen tragen.
- (13) Von den Ziffern 10 bis 12 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Außenantennen im Einzelfall wegen ihrer Größe oder dem Anbringungsort nicht störend in Erscheinung treten.

2.3 Gestaltung der Fassaden

- (1) Die Außenwände sind in sichtbarem Holzfachwerk oder als verputzte Flächen auszuführen, wobei stark strukturierte Putze und Buntsteinputze ausgeschlossen sind. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen gestattet werden. Natursteine dürfen für Sockel, Stützen, Pfeiler, Gesimse sowie Tür- und Fenstergewände verwendet werden.
- (2) Türen und Fenster müssen ein stehendes, rechteckiges Format haben. Zwischen mehreren Öffnungen in einer Reihe sind Pfeiler oder Wandscheiben anzuordnen, deren Gesamtbreite in der Summe mindestens 1/5 der Gebäudebreite - bzw. bei versetzten Bauteilen 1/5 des Wandabschnittes - zu betragen hat.
- (3) Rolläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn sie farblich auf die Fassade abgestimmt werden. Ihr Einbaukasten darf in der Fassade nicht in Erscheinung treten.

2.4 Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind nur in den unteren Bereichen der Gebäude bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn in den vorgenannten Zonen nicht genügend geeignete Flächen vorhanden sind.
- (2) Die allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf:
 - Werbeanlagen, die sich aus Einzelbuchstaben von maximal 50 cm Höhe zusammensetzen
 - historische Stechschilder.

Die Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder - bei Buchstaben - hinterleuchtet werden.
- (3) Ausnahmsweise können folgende Werbeanlagen zugelassen werden:
 - neu angefertigte Stechschilder, die in ihrer Gestaltung historischen Stechschildern gleichwertig sind
 - eingeführte Firmenzeichen mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm.
- (4) Unzulässig sind:
 - selbstleuchtende Werbeanlagen
 - Werbeanlagen mit beweglichem oder wechselndem Licht
 - Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,0 qm, sofern sie nicht als Einzelbuchstaben bestehen.
- (5) Automaten sind nur bis zu einer max. Ansichtsfläche von 0,3 qm und einer max. Auskrugung von 20 cm zulässig. In Haus- und Ladeneingängen, Toreinfahrten und Nischen können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden.

2.5 Vordächer und Markisen

- (1) Die maximale Ausladung der fertigen Konstruktion von Vordächern darf höchstens 1,20 m, die maximale Höhe der Blende höchstens 50 cm betragen.
- (2) Bewegliche Markisen sind nur zulässig, wenn der Markisenkasten in der Fassade nicht in Erscheinung tritt oder in einem Vordach integriert werden kann. In ihrer seitlichen Ausdehnung dürfen Markisen die überspannte Wandöffnung nicht mehr als 30 cm überragen.
- (3) Für feste Markisen gilt Abs. 1 sinngemäß,

3. Hinweise

- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen im Sinne der §§ 16 bis 21 BauNVO sowie über die Bauweise im Sinne der §§ 22 und 23 BauNVO. Die Beurteilung richtet sich hier nach § 34 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der historischen Eigenart des Gebietes.
- Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.
- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Nürtingen, den 01. Sept. 1994/11. Okt. 1994



Kurz
Techn. Beigeoreter

VERFAHRENSVERMERKE

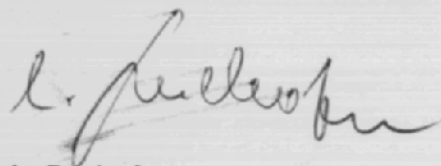
- Aufstellung gemäß §2 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 04.05.1993
- Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab dem 30.05.94
- Satzungsbeschuß gemäß §10 BauGB durch den Gemeinderat am 11.10.1994
- Unbedenklichkeitsbestätigung vorbehaltlich Beitrittsbeschuß gemäß §11 BauGB des Regierungspräsidiums Stuttgart Az. 22-251-2210-04.06 Nürtingen vom 23.02 1995
- Beitrittsbeschuß durch den Gemeinderat vom 11.04.1995 gemäß Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.02.1995
- In Kraft gesetzt gemäß §12 BauGB durch Bekanntmachung vom 16.06.1995

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens "Schloßberg" im Planbereich 04.06 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der Lageplan und der Textteil vom 01.09.1994/11.10.1994 sind als Originale Bestandteil des Satzungs- und Beitrittsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 01. SEP. 94/11. OKT.

Nürtingen, den 17. MAI 1995



A. Bachofer
Oberbürgermeister