AZ: 112.03-621.40/41

Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Planbereich 112.03

Textteil

vom 26.07.2022

Satzung

Inhalt

I	**Rechtsgrundlagen**	**4**
II	**Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**	**5**
II.1.	Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO	5
II.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO	5
II.2.2	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO	5
II.2.3	Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO	5
II.2.4	Höhenlage der Gebäude - § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	6
II.3.	Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5.	Garagen und Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	6
II.6.	Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO	6
II.7.	Versorgungsleitungen - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	6
II.8.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	7
II.9.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	7
II.10.	Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB	7
II.11.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	7
II.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	8
II.13.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	8
II.14.	Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9
II.15.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	9
II.15.1	Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke	9
II.15.2	Einzelpflanzgebote (Ausgleichsmaßnahme M 4)	9
II.16.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	10
II.16.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz	10
II.16.2	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs - § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB	12
II.17.	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes - § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB	12
II.18.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	13
III	**Örtliche Bauvorschriften**	**14**
III.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	14
III.1.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	14
III.1.2	Fassadengestaltung	14
III.2.	Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	14
III.3.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit - § 74 Abs. 2 LBO	14

III.4. Gestaltung der unbebauten Flächen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 14
III.5. Müllbehälterstandorte / Abfallbeseitigung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 15
III.6. Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO 15
III.7. Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 15
III.8. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO 15
III.9. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO 16
IV Hinweise 17
IV.1. Verfahren 17
IV.2. Ordnungswidrigkeiten 17
IV.3. Erdbebenzone 17
IV.4. Brandschutz 17
IV.5. Baugrund und Grundwasser 17
IV.5.1 Baugrundgutachten 17
IV.5.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser 18
IV.5.3 Zisternenwasser als Brauchwasser 18
IV.6. Baustellenabfälle 18
IV.7. Bodenschutz 19
IV.8. Bodenfunde 19
IV.9. Hinweise der Deutschen Bahn AG 19
IV.10. Grünordnungskonzept 20
IV.11. Artenschutzrechtliche Belange 21
IV.12. Monitoring 21
IV.13. Empfehlungen zur Artenverwendung 22
IV.14. Gutachten 23

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

II.2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. II.5.).

II.2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

Zwingend entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

II.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Gebäudehöhe:
Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe (GH) gilt als Höchstmaß. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie,

technischen Anlagen und betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) überschritten werden.

II.2.4 Höhenlage der Gebäude - § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Erdgeschossfußbodenhöhe:
Die im Plan eigetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt. Von der EFH kann +/- 30 cm abgewichen werden.

II.3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 Abs. 2, 4 BauNVO).

II.4. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend den Eintragungen im Plan bestimmt.

Baugrenzen und –linien dürfen durch Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m überschritten werden. Pro Grundstück dürfen auskragende Balkone und Erker pro Geschoss maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

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

Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

II.6. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet südwestlich der Baufenster 1 und 2 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen jeweils zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 22,5 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt.

Nördlich des Bergäckerwegs wird eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Diese dient der Unterbringung von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (ST) sowie Müllbehältern (Müll).

II.7. Versorgungsleitungen - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

II.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan:

Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltungs- und Ableitungsgraben für anfallendes Niederschlagswasser aus den südlich angrenzenden Flächen (Naturdenkmal) sowie eine Rückhaltung für anfallendes Niederschlagswasser aus dem westlichen Grundstücksteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Niederschlagswasser ist im Anschluss gedrosselt in den westlich des Plangebiets vorhandenen Tümpel einzuleiten.

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fläche zur gleichberechtigten Benutzung durch Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger.

B = Zweckbestimmung beschränkt öffentlicher Weg (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)

Zweckbestimmung öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

II.10. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan:

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote) dürfen keine Grundstückszufahrten / -ausfahrten angeordnet werden.

II.11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnrand freizuhalten.

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan:

GR / FR:

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Die festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

II.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwände bzw. –bauwerke:

Entsprechend der Eintragung im Plan ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwand wird mit mindestens 289,0 m ü.NN festgesetzt. Die Lärmschutzwand muss entsprechend folgender Angaben ausgeführt werden:

- Die Lärmschutzwand ist nach den Vorschriften der ZTV-Lsw06 auszubilden.
- Das Mindestschalldämm-Maß muss DLR = 24 dB betragen.
- Die Ausführung muss zur Seite der Gleisanlagen hin ‚hoch schallabsorbierend‘ im Sinne der ZTV-Lsw06 in Klasse A3 ausgebildet werden.

Grundrisszonierung:

Die Gebäudegrundrisse der beiden im Norden geplanten Wohngebäude in den Baufeldern WA 1 und 2 sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 möglichst alle an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Dabei sind möglichst alle Schlaf- und Kinderzimmer sowie mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung an den lärmabgewandten Südfassaden sowie an den zu den Innenhöfen ausgerichteten Westfassaden anzuordnen. Auf eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an den lärmzugewandten Nordfassaden ist so weit wie möglich zu verzichten. Ersatzweise sind schallgedämmte Lüfter vorzusehen, wenn in Einzelfällen die Anordnung lärmabgewandter Räume in bestimmten Wohnungen nicht umgesetzt werden kann.

Passiver Schallschutz:

Die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen, u.ä.) schutzwürdiger Räume gemäß DIN 4109 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 erfüllen. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume, Büroräume und Vergleichbares) ergeben sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln in den Anlagen 9 – 12. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Vergleichbares) ergeben sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln in den Anlagen 13 – 16. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen

wird, als im Bebauungsplan angenommen. Im Bereich von nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) (siehe Anlagen 5 – 8) sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Vergleichbares) schallgedämmte Lüftungselement zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen. Im Bereich von Beurteilungspegeln zur Tageszeit von mehr als 55 dB(A) (siehe Anlagen 1 – 4) sind in schutzwürdigen Räumen, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume, Büroräume und Vergleichbares) ebenfalls schallgedämmte Lüftungselement zur fensterunabhängigen Belüftung einzubauen.

Zeitliche Bauabfolge:

Die in den Baufeldern 3 und 4 festgesetzte bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Bebauung in den Baufeldern 1 und 2 im Rohbau fertiggestellt ist.

Auf die in der Anlage der Begründung des Bebauungsplans vorliegende Geräuschimmissionsprognose (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 03.05.2022) sowie die fachtechnische Stellungnahme zur Ausführung einer Lärmschutzwand (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 16.08.2020) wird verwiesen.

II.14. Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen entsprechend den Eintragungen im Plan.

V = Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

II.15. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II.15.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Im Bereich der gemeinschaftlichen Innenhöfe sind je Innenhof mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II.15.2 Einzelpflanzgebote (Ausgleichsmaßnahme M 4)

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Pflanzabstand zur Gleismitte von 12 m für Bäume 1. Ordnung / 10 m für Bäume 2. Ordnung ist einzuhalten. Entsprechende Standortbedingungen (Schutz vor Überfahrung, ausreichendes Pflanzbeet etc.) sind zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Für Empfehlungen von Baumarten vgl. Hinweise (IV. Empfehlung zur Artenverwendung).

II.16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für alle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Die Maßnahmen V 4 / V 5 und M 1 – M 4 dienen der Vermeidung und dem Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Natur und Landschaft und werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich zugeordnet.

II.16.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz

V1: Schutz von Boden und Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich anthropogene Auffüllungen, der Aushub ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen.

Ein Erdmassenausgleich ist anzustreben. Dazu ist zu prüfen, ob eine geringere Aushubtiefe und ein höher gesetztes Erschließungs- und Geländeniveau möglich sind. Das anfallende Aushubmaterial soll soweit geeignet und möglich auf dem Grundstück verbleiben, z.B. zur Geländemodellierung. Auch Grünflächen sollen für den Erdmassenausgleich genutzt werden.

V2: Retention von Niederschlagswasser/Schutz des Klimas

Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten: Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind flächig mit einer artenreichen Saatgutmischung bestehend aus mindestens 10 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss (auch unter aufgeständerten Solarmodulen) mindestens 15 cm betragen. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Für Dachterrassen, Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Aufzugsüberfahrten, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc. können bis zu 30% der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben. Bei Gebäuden mit mehreren Dachflächen bezieht sich der Prozentsatz auf die Gesamtfläche aller Dachflächen. Alle Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer von Carports sowie baulichen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 15 cm betragen.

Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaustärke für Rasen und Bepflanzung von mindestens 60 cm intensiv zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze, Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage.

V3: Gehölzrodung/Bau des Abfanggrabens

Zum Schutz von Tieren sind Gehölze im Winter zwischen 1. November und 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen zu roden. Der Abfanggraben ist außerhalb der Winterruhe von Fledermäusen anzulegen.

V4: Schutz von Amphibien und Reptilien

Aufstellen eines Amphibien-/Reptilienschutzzaunes vor Baubeginn, Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien (Gelbbauchunke, Erdkröte) und Zauneidechsen in das Baufeld. Überprüfung des Geländes vor der Baufeldfreimachung im Rahmen der Umweltbaubegleitung, Kontrolle der Funktionsfähigkeit.

V5: Schutz von Gehölzen/Naturdenkmal, § 33-Biotop

Beeinträchtigungen an das Baugebiet angrenzender Gehölze/§ 33 Biotope und vor allem des Naturdenkmals sind in der Bauphase durch einen Schutzzaun zu vermeiden.

V6: Verminderung der Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Vogelschutz an Eckverglasungen, Balkonverglasungen, transparenten Verbindungsgängen, sonstigen großen Glasflächen mit Durchsicht/Spiegelung von z.B. Gehölzen: Schutzmaßnahmen gem. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg. 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sind zu beachten und umzusetzen.

V7: Vermeidung von Lichtimmissionen/Schutz des Naturdenkmals

Die eingesetzten Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die Umgebung erfolgt; Verwendung insektenfreundlicher Wellenlängen, um eine Anlockung von Insekten/Fledermäusen zu vermeiden.

V8: Fassadenbegrünung

Die Gebäude sind an geeigneter Stelle mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung) zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind an den Außenwänden der Gebäude mind. 5 Kletterpflanzen/Gebäude zu setzen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung). Die Außenwandflächen von Nebenanlagen Garagen und Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung). Größe des Pflanzbeets mind. 0,5 m². Anbringen geeigneter Ranksysteme/Kletterhilfen (anhängig von der Art).

Bei allen Kletterpflanzen ist das Einwachsen in Dach/Dachentwässerung zu vermeiden. Bei schnell wachsenden Kletterpflanzen wie Efeu, wilder Wein ist der erhöhte Pflegeaufwand zu beachten.

Selbstklimmer können bei rissigen Fassaden Bauschäden verursachen. Die Haftorgane hinterlassen bei einem Entfernen des Bewuchses von der Fassade Spuren.

II.16.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs - § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen M 1 – M 3 (sowie M 4 unter II.15.2) dienen der Vermeidung und dem Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Natur und Landschaft und werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich zugeordnet (vgl. II.18).

Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind bauliche Anlagen unzulässig.

M 1:

Flächen für die Erhaltung einzelner Gehölze auf öffentlichen Grünflächen und für das Anpflanzen von gebietseigenen Gehölzen: Dichte Pflanzung zwischen Graben und Baugebiet, Sträucher (80 %) Bäume 2. Ordnung (20 %) nach Artenliste (IV. Empfehlung zur Artenverwendung), Pflanzabstand ca. 1,5 - 2 m, dauerhafte Unterhaltung, abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Beachtung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens.

M 2:

Ansaat der Flächen für die Entwässerung mit gebietseigenem Saatgut (Mischung aus Fettwiese und Nasswiese), Mahd 2x jährlich ab Ende Mai, 8 Wochen zwischen 1. und 2. Schnitt. Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger, keine Bodenbearbeitung. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre.

M 3:

Ansaat öffentlicher Grünflächen mit gebietseigenem Saatgut (Schmetterlings-/Wildbienensaum). Extensive Pflege durch Mahd (im Herbst oder Frühjahr vor dem Austrieb) alle zwei bis drei Jahre mit Abräumen des Mähgutes, ggf. zusätzliche Mahd bei übermäßigem Aufkommen von z.B. Brennnessel, Giersch, Brombeeren. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger.

II.17. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes - § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen M 5 – M 7 dienen der Vermeidung und dem Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Natur und Landschaft und werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich zugeordnet (vgl. II.18).

Die Maßnahme M 8 dient der Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes und ist vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

M 5 (Fl.Nrn. 5423, 5452, 5453, Gemarkung Nürtingen):

Abdichtung eines häufig trockenfallenden Tümpels und Zufuhr von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, dadurch Aufwertung der Funktion als Laichgewässer für Gelbbauchunke/Erdkröte. Verbesserung der Besonnung des Kleingewässers durch Rodung der Gehölze am Wegrand, Ansaat mit gebietseigenem Saatgut (Schmetterlings-/Wildbienensaum). Extensive Pflege durch Mahd (im Herbst oder Frühjahr vor dem Austrieb) alle zwei bis drei Jahre mit Abräumen des

Mähgutes, ggf. zusätzliche Mahd bei übermäßigem Aufkommen von z.B. Brennnessel, Giersch, Brombeeren. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Umsetzung der Maßnahme nach der Laichzeit/ vor der Winterruhe von Amphibien.

M 6 (Fl.Nrn. 5453, 5454, Gemarkung Nürtingen):

Überdeckung einer Altablagerung/Abdichtung, Schaffung eines mageren Standortes. Anlage von Habitaten für Zauneidechse (Totholz/Wurzelstöcke, Steinriegel, Sandlinsen), Ansaat mit gebietseigenem Saatgut (Blumenwiese, Flachland-Mähwiese), Mahd 2x jährlich ab Ende Mai, 8 Wochen zwischen 1. und 2. Schnitt. Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger.

M 7 (Fl.Nr. 4831/2, Gemarkung Nürtingen):

Erstpflege einer Obstbrache im Äußeren Gänslesgrund: Rodung von Gestrüpp, Entnahme einer Fichtenreihe, Erstpflege der alten Obstbäume, Neupflanzung von 12 Hochstammobstbäumen, Entwicklungspflege: 5 Jahre, dauerhafte Sicherung. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Kronenerziehung unter obstbaulichen Aspekten.

M7 wurde als Maßnahme zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes bereits umgesetzt.

M 8 (Fl.Nrn. 5422, 5423, 5435/1, 5443-5453, Gemarkung Nürtingen):

Anbringen von Nistkästen im Naturdenkmal in 2-3 m Höhe, freier Anflug, Exposition Osten/ Nordosten, mit Katzen- und Marderschutz: 8 Nistkästen/Einflugöffnung 28 mm, 5 Nistkästen/Einflugöffnung 32 mm. M8 ist als Maßnahme zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen. Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern. Die Funktionsfähigkeit ist im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen und in Monitoring-Berichten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Rahmen der Kontrolle sollten gleichzeitig die Kästen gesäubert und bei Funktionsverlust ersetzt werden. Die Anbringung der künstlichen Nisthilfen ist fachlich zu begleiten. Die genauen Standorte sind flurstücksgenau, wenn möglich, mit GPS-Punkt, der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

II.18. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die im Umweltbericht beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V 4 / V 5 und die Ausgleichsmaßnahmen M 1 – M 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (M 5 – M 7) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu folgenden Anteilen zugeordnet:

1. Ausgleich für Eingriffe durch die Wohnbaufläche: 87,90 %

2. Ausgleich für Eingriffe durch die Verkehrsflächen: 12,10 %

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 ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach oder in die Fassade integriert zulässig.
- Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung zulässig.

III.1.2 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen sowie fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur 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. 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 pro Wohneinheit

III.4. 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.

Private Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Lose Stein-/Materialschüttungen (Sand, Kies / Splitt / Schotter, Steine, Glassteine) sind in Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der jeweiligen Flucht der straßenseitigen Baugrenze definiert; Flächen die der Erschließung dienen sind hiervon ausgenommen.

III.5. Müllbehälterstandorte / Abfallbeseitigung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterstandorte sind in der Tiefgarage gemäß § 17 LBOAVO oder nördlich des Bergäckerwegs innerhalb der dafür festgesetzten Fläche anzuordnen. Müllbehälterstandorte außerhalb der Tiefgarage sind einzuhausen.

III.6. Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind an Fassaden unzulässig. Es können Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden.

Mobil- und Richtfunkanlagen sind an Gebäuden unzulässig

III.7. Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zu den gemeinschaftlichen Innenhöfen sind unzulässig.

Zwischen Wohneinheiten eines Gebäudekomplexes sind rechtwinklig zur Fassade Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 2,5 m zulässig.

III.8. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Hangwasser:

Das aus den angrenzenden Hangflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Abfanggraben am Hangfuß gesammelt und zum westlichen Gewässer abgeleitet.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist getrennt vom Regenwasser abzuleiten.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die vorgelegten Schmutzwasserkanal-Hausanschlüsse an den Mischwasserkanal in der Zufahrtstraße.

Für die Entwässerung der UG sind Hebeanlagen mit Wasserhebung über die Rückstauebene (OK Straße) erforderlich. Für sämtliche weitere Kanalanschlüsse unter der Rückstauebene sind geeignete Rückstausicherungen erforderlich.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasser-Ableitung hat getrennt für das östliche und westliche Baugrundstück (Trennlinie siehe Eintragung im Plan) zu erfolgen.

Östliches Baugrundstück:

Das gesamte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in eine geeignete Regenwasser-Rückhalte-Anlage (z.B. Retentionszisternen oder Retentionsrigolen) zu führen, die auf dem östlichen Baugrundstück zu erstellen ist.

Die Herstellung der Rückhalte-Anlage obliegt hier dem Bauherrn. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 3,0 m³ je 100 m² angeschlossene befestige Fläche betragen. Die Rückhalte-Anlage muss mit einer Abflussdrossel und sowie einem Notüberlauf, der erst bei Vollfüllung des Speicherraums anspringt, ausgeführt werden. Der Drosselabfluss muss auf 0,04 l/s je 100m² angeschlossene befestigte Fläche eingestellt werden. Der Ablauf (Drossel und Notüberlauf) der Rückhalte-Anlage ist über die Regenwasserkanal-Vorlegung ins östliche Baugrundstück an den Mischwasserkanal im Bergäckerweg anzuschließen. Der Regenwasserkanalhausanschluss ist zwingend mit einer Rückstausicherung auszuführen.

Westliches Baugrundstück:

Das gesamte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist an den Regenwasserhausanschluss ins westliche Baugrundstück anzuschließen. Die Regenwasser-Rückhalte-Anlage für das westliche Grundstück wird mit der Grundstückserschließung erstellt und muss nicht vom Bauherrn hergestellt werden.

Terrassen, Balkone

Niederschlagswasser aus Terrassen, Balkonen u.ä. ist an den Regenwasserhausanschluss (westliches Baugebiet) bzw. Regenwasser-Rückhalte-Anlage (östliches Baugebiet) anzuschließen. Es ist sicher zu stellen (z.B. Kennzeichnung der Bodenabläufe), dass außer dem Niederschlagswasser kein anderes Abwasser hierüber eingeleitet wird.

III.9. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Alte Ziegelei" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Alte Ziegelei" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

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

IV.3. 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.4. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlichen Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) herzustellen sind. Hierbei muss die Tiefgarage im Bereich der Zufahrten und Aufstellflächen den Anforderungen des Befahrens mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß Kapitel 6.1 der VwV Feuerwehrflächen entsprechen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden.

IV.5. Baugrund und Grundwasser

IV.5.1 Baugrundgutachten

Auf das Baugrund- / Gründungs- und Abfallwirtschaftliche Gutachten (GEO RISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH, Stuttgart, Stand 27.11.2017) wird verwiesen.

In der Baugrunderkundung wurde Grundwasser bei 283,7 m ü.NN in den Verwitterungsschichten des Angulatensandsteins festgestellt. Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwassers ist von einem Bemessungswasserstand für das Untergeschoss von 284,7 m ü.NN auszugehen.

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.5.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Der Maßnahmenträger muss gewährleisten, dass Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück versickert wird, sofern die geologischen und räumlichen Voraussetzungen dies zulassen.

Auf § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

IV.5.3 Zisternenwasser als Brauchwasser

Es wird empfohlen, dass die für den östlichen Bereich zu erstellende Retentionsanlage (siehe Ziffer III.8) auch ein Brauchwasservolumen enthält. Das Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen zur Verfügung zu stellen. Sofern die Retentionsanlage in das Grundwasser einbindet ist 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.6. 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. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

IV.7. 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 sind 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 Rekultivierungsarbeiten, 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.8. 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, anzuzeigen (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109). Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

IV.9. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg, als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG liegen im Randbereich zum Bebauungsplan. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Zur Errichtung der Lärmschutzwand ist evtl. eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung notwendig.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Anpflanzungen im Grenzbereich von Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher entspricht. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Nach Auskunft der DB Kommunikationstechnik GmbH verlaufen nördlich des Plangebiets erdverlegt und in einer Rohrtrasse Fernmeldekabel der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Ein Abstand von> 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und sind zum Zwecke der Wartung, Instandhaltung und Inspektion jederzeit frei zugänglich zu halten.

Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und in diesem Bereich ist eine örtliche Einweisung der Kabellagen erforderlich. Das Kabelmerkblatt der DB AG ist zu berücksichtigen.

IV.10. Grünordnungskonzept

Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

IV.11. Artenschutzrechtliche Belange

Vermeidung der Störung potenzieller Fledermausquartiere

Sollten potenzielle Quartierbäume (außerhalb des Geltungsbereichs) im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt oder durch Baufahrzeuge unmittelbar beeinträchtigt werden, dann muss zunächst im Herbst eine Inspektion der betroffenen Baumhöhlen und Spalten mittels Hebebühne bzw. Kletterer und Endoskop erfolgen. Sollten die Höhlen und Spalten unbesetzt sein, müssen sie unverzüglich und vorsorglich durch Ventilklappen verschlossen werden, um eine spätere Besetzung zu verhindern. Für den Fall der Entfernung eines potenziellen Winterquartierbaumes müssen wintertaugliche Ausweichquartiere in der angrenzenden Umgebung zur Verfügung gestellt werden.

Hinweise zu holzbewohnenden Käfern

Ein Vorkommen der Arten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) im Bereich des Plangebiets ist nicht völlig auszuschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen des Hirschkäfers jedoch auszuschließen, da der Hirschkäfer Eichen für die Nahrungsaufnahme und den Wurzelbereich abgestorbener Laubbäume für die Eiablage nutzt. Solche Bedingungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.
Ein Vorkommen des Eremiten ist im Plangebiet eher unwahrscheinlich, da keine Hinweise auf großvolumige Baumhöhlen mit entsprechendem Mulmmaterial vorliegen. Vorsorglich sollte jedoch zumindest der vorhandene Baum mit Spechthöhlen, sofern seine Entfernung geplant ist, vor der Fällung inspiziert werden, damit geeignete Sofortmaßnahmen zur Sicherung von Individuen und ihren Entwicklungsformen getroffen werden können.

IV.12. Monitoring

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist durch die Stadt Nürtingen zu überwachen. Für die Genehmigung sind vom Bauherrn zusammen mit dem Baugesuch Planunterlagen über die Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, die die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das jeweilige Grundstück nachweisen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Nürtingen angelegt und gepflegt.

Für alle Schutz- und Kompensationsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Ein Monitoring der Ausgleichsflächen wird im 2., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung empfohlen: Kontrolle der Zielhabitate, ggf. Anpassung Pflegekonzept, Kontrolle der Nistkästen.

IV.13. Empfehlungen zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Straßenbäume):

Feldahorn	Amerikanische Rotesche
Elsbeere	Blumenesche
Ahorn in Sorten	Purpurerle
Linde in Sorten	Zierkirsche
Hainbuche	Zürgelbaum
Amberbaum	

Empfehlungen zur Artenverwendung bei Fassadenbegrünung:

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Blüte**	**Wuchshöhe**
Actinidia chinensis	Kiwi	weiß, VI	3 - 5 m
Akebia quinata	Akebie	violettbraun, rosa, V	3 - 5 m
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe	violettblau, V-VII	2 m
Clematis-Hybriden	z.B. (Anemonenwald-rebe)	nach Sorte	3 - 8 m
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	weiß, VII-X	10 m
Euonymus fortunei*	Kletternder Spindelbaum	grün-gelb, V	2 - 3 m
Hedera helix*	Efeu	grün-gelb, V	15 m
Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie	weiß, VII	5 - 7 m
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	gelb, XII-IV	3 - 5 m
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	gelb-rötlich, VI-VII	3 - 5 m
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	gelb-weiß, V-VI	3 - 5 m
Partenocissus quinquefolia*	Wilder Wein	weiß, VII-VIII	15
Partenocissus tricuspidata*	Wilder Wein	gelb-grün, VI-VII	12
Rosa Hybriden	Kletterrosen	nach Sorte	3 - 4 m
Rubus fruticosus	Brombeere	weiß-rosa, VI-VII	2 - 3 m

Artenlisten für die Ausgleichsflächen:

Ansaat:

M2	Rieger-Hofmann oder vergleichbar: Mischung aus „Blumenwiese“ und „Feuchtwiese
M3/M5	Rieger-Hofmann oder vergleichbar: „Schmetterlings- und Wildbienensaum“
M6/M7	Rieger-Hofmann oder vergleichbar: „Blumenwiese“

Gehölzpflanzungen (gebietseigene Gehölze):

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume:		**Sträucher:**	
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Corylus avellana	Haselnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus torminalis	Elsbeere	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winter-Linde	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume (Hochstämme auf Sämlingsunterlage, Bevorzugung langlebiger, großkroniger Mostsorten, Pflanzabstand 12 - 15 m)

Pyrus communis	z.B. Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Luxemburger Mostbirne, Oberösterreichische Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wilde Eierbirne
Malus domestica	z.B. Luikenapfel, Maunzenapfel, Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gehrers Rambour, Graham´s Jubiläumsapfel, Hauxapfel, Josef Musch

Zusammenstellung der Artenlisten in Anlehnung an: Landesanstalt für Umweltschutz: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002 und LRA Esslingen: Apfel-/Birnensorten für den Streuobstbau

IV.14. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- Geräuschimmissionsprognose (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 03.05.2022)
- Fachtechnische Stellungnahme S19507_SIS_01 zur Ausführung einer Lärmschutzwand zur Vermeidung pegelerhöhender Schallreflexionen (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 16.08.2020)
- Baugrund- / Gründungs- und Abfallwirtschaftliche Gutachten (GEO RISK Ingenieurgesellschaft für Altlasten- und Risikomanagement mbH, Stuttgart, Stand 27.11.2017)
- Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei Nürtingen - Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung (SSP Consult, Stuttgart, Stand Dezember 2017)
- Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei Nürtingen - Ergänzungsuntersuchung (SSP Consult, Stuttgart, Stand Juni 2018)
- Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz (Stauss & Turni, Tübingen, Stand 15.10.2017, überarbeitet am 05.02.2021 und 22.05.2021)
- Untergrunduntersuchungen am Feuchtbiotop Lerchenberg (JKA Altlastenmanagement Baugrund, Nürtingen, Stand 23.07.2019)

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Alte Ziegelei" im Planbereich 112.03 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

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

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom: **26.07.2022**

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom: **26.07.2022**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **26.07.2022**

Der vom Gemeinderat anerkannte **Umweltbericht** als Teil der Begründung trägt das Datum vom: **26.07.2022**

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz	vom	12.10.2017, ergänzt am 15.10.17, überarbeitet am 05.02. u. 22.05.21
Baugrund-, Gründungs- und Abfallwirtschaftl. Gutachten	vom	27.11.2017
Rasteruntersuchungen Spielplätze	vom	14.04.2021
Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung	vom	Dez. 2017
Verkehrsuntersuchung - Ergänzungsuntersuchung	vom	Juni 2018
Geräuschimmissionsprognose	vom	03.05.2022
Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose	vom	16.08.2020
Untergrunduntersuchungen am Feuchtbiotop Lerchenberg	vom	23.07.2019

Nürtingen, den 13.12.2022

_____

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **20.12.2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den 20.12.2022

_____

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen