

**Textliche Festsetzungen**  
**B-Plan „Europa-/Heiligkreuzstraße II“**  
Planbereich 101-05 (II) in Nürtingen

LEGENDE

gemäß Planzeichenverordnung 1981

Festsetzungsschlüssel für Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Bauweise	Dachform

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

**MK**

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 bis § 21 BauNVO)

z.B. 0,5 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B. ①,2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

z.B. ② Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)


z.B. Höhe baulicher Anlagen - Höchstgrenze der Traufhöhe  
TH 285,00 über N.N. (§ 16 Abs. 3 BauNVO) - siehe Textteil 1.6  
m ü.N.N.

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

α 1-2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
- siehe Textteil Ziffer 1.9 -

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



**Textliche Festsetzungen**  
**B-Plan „Europa-/Heiligkreuzstraße II“**  
Planbereich 101-05 (II) in Nürtingen



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



nur Hausgruppen zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

z.B. FLD      Flachdach

z.B. SD      Satteldach

z.B. 40 - 45°      Dachneigung

EINRICHTUNG VON SCHUTZBAUWERKEN - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
(§ 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Fläche für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Einrichtung:



Schutzbauwerk (§ 1 Abs. 6 BBauG)  
im I. und II. UG Tiefgarage  
- siehe Textteil Ziffer 1.10



VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



öffentliche Parkflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Fußgängerbereich  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-  
 kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)  
 mit einer Wuchshöhe von 15 - 20 m und einem  
 Kronendurchmesser von 8 - 10 m (standortge-  
 rechte, einheimische Bäume).



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)  
 mit einer Wuchshöhe von 5 - 8 m und einem Kronen-  
 durchmesser von 3 - 5 m (standortgerechte, ein-  
 heimische Bäume).

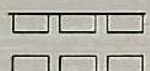
SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)



Mit einem Gehrecht zu belastende  
 Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



gr Gehrecht zu Gunsten der Stadt Nürtingen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



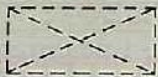
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und verschiedener Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Geschosse und Dachformen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)



Ordnungsziffer - Zuordnung zur Tiefgarage



Überdeckte Passage, eine Überbauung oberhalb 4,50 m ist ausgeschlossen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
- siehe Textteil Ziff. 1.5 -

KULTURDENKMALE (§ 9 Abs. 6 BBauG)



Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG  
(Denkmalliste vom Februar 1981)

Erklärung der Abkürzungen

BBauG	Bundesbaugesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO	Landesbauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz

**BEBAUUNGSPLAN "Heiligkreuz-/Europastraße II"**

Vorgang: Bebauungsplan "Steinenberg westlich"  
genehmigt am 19.2.1937

Rechtsgrundlagen

1. 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).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. 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).
4. Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg.  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO liegt die Landesbauordnung vom 1.4.1984 mit Änderung vom 2.4.1985 zu Grunde. Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die Landesbauordnung in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.



TEXTTEIL

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 4-6 und 16 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 Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.
- 1.2 Im Kerngebiet sind aus dem Katalog des § 7 BauNVO die folgenden Arten von Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO) bzw. die folgenden einzelnen Ausnahmen (§ 7 Abs. 3 BauNVO) generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2), Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5), Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1).
- 1.3 Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen zulässig.
- 1.4 Die im Lageplan eingetragene Geschoßfläche kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn dadurch keine anderen planungs- und baurechtlichen Verstöße entstehen.
- 1.5 Das ausgewiesene Gehrecht, soweit dieses in der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, darf erst ab einer Höhe von 3,00 m über der ausgebauten Wegfläche überbaut werden. Notwendige Stützen dürfen ausnahmsweise im Erdgeschoß in diesem Bereich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die im Lageplan dargestellten überdeckten Passagen dürfen nur in einer Höhe zwischen 3,00 m und 4,50 m über der Gehwegfläche mit einer Überdachung versehen werden, eine weitergehende Überbauung ist in diesem Bereich ausgeschlossen (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- 1.6 Die eingetragenen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- 1.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn diese dem festgesetzten Nutzungszweck und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und im räumlichen Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehen.



1.8 Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme der Stellplätze bei Gebäude Nr. 18 Heiligkreuzstraße nur in Form von Tiefgaragen innerhalb der ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen müssen entweder von der Mühl- oder von der Europastraße erfolgen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG).

1.9 Bauweise:

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und der geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Soweit abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt ist, gilt:

a<sub>1</sub> entsprechend dem ausgewiesenen Baustreifen ist an der östlichen Grundstücksgrenze kein Grenzabstand einzuhalten, ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

a<sub>2</sub> entsprechend dem ausgewiesenen Baustreifen ist mit der nordöstlichen Gebäudeecke ein Abstand von 1,00 m und mit der nordwestlichen Gebäudeecke ein Abstand von 1,50 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

1.10 Fläche für den Gemeinbedarf zur Einrichtung von Schutzbauwerken im Zusammenhang mit dem Bau von Tiefgaragen im I. und II. UG (§ 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG).



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO).

2.1 Für die Dachdeckung sind nur naturrote Ziegel zugelassen. Bei der eingeschossigen Bauweise auf Flurstück Heiligkreuzstraße 18 ist Flachdach mit Bodenüberdeckung (mind. 0,3 m) vorgeschrieben. Für die überdeckten Passagen sind jeweils nur eine Glasabdeckung mit Stahlkonstruktion zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.2 Dachaufbauten sind auf den einzelnen Gebäuden nur in einer Reihe nebeneinander in der untersten Dachgeschoßebene oder als einziger Dachaufbau auf einem Gebäude in folgendem Rahmen zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Die Summe der Länge aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des Dachabschnittes nicht überschreiten. Die maximale Breite von Schleppgauben ist auf 2,30 m, die Breite von Zwerchgiebeln auf 1,50 m beschränkt. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2 m betragen. Die Höhe von Schleppgauben darf 1,30 m - gemessen von der Oberkante Dachrinne - nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen der Dachaufbauten sind - mit Ausnahme der Giebel - als Fensterflächen auszubilden. Für die Dacheindeckung ist das Material und die Farbe des Hauptdaches für seitliche Außenflächen Putz, Holz oder Kupfer zu verwenden.

2.3 Liegende Dachfenster werden über der untersten Dachgeschoßebene bis zu einer maximalen Fläche von je 1 qm zugelassen, wenn auf dem entsprechenden Dachabschnitt keine Dachaufbauten vorhanden oder geplant sind (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.5 Allgemein sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 Abs. 1 Nr. 1 - 4 LBO)

a) Werbeanlagen in einer Höhe von mehr als 5,00 m über der angrenzenden Straße bzw. Gehwegfläche (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO).

b) mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf Gebäuden und Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LBO).

2.6 Die Fassaden sind mit verputzter oder putzähnlicher Oberfläche auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) sind Ausnahmen zugelassen, wobei glatte Oberflächen (z.B. Metall, Emaille, geschliffene bzw. glasierte Materialien) und Kunststoffe ausgeschlossen sind. Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden nur die Warmtonfarben ocker, braun, umbra und grün in verschiedenen Farbvariationen sowie gebrochenes weiß zugelassen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).



HINWEISE

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

Die eingetragenen Höhen über N.N. beziehen sich auf das alte Württembergische Höhensystem.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG i.d.F. vom 6.12.1983), insbesondere bei Bau- und Grabarbeiten, wird hiermit besonders hingewiesen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle durch seinen räumlichen Geltungsbereich erfaßten älteren Bebauungspläne aufgehoben. Betroffen von dieser Aufhebung ist der Bebauungsplan "Steinenberg westlich" genehmigt 19.2.1937.



**Textliche Festsetzungen**  
**B-Plan „Europa-/Heiligkreuzstraße II“**  
Planbereich 101-05 (II) in Nürtingen

Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am 21. Febr. 1984

Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 20. Jan. 1986 an auf die  
Dauer eines Monats.

Als Satzung gemäß § 10 <sup>BauGB</sup> ~~BBauG~~ vom Gemeinderat beschlossen  
am 15. Sept. 1987

~~Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit~~  
~~Erlaß vom~~ Unbedenklichkeitsbestätigung des Regierungspräsidium Stuttgart gemäß  
~~Genehmigung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am~~ § 11 BauGB vom 19. Febr. 88  
~~in der Nürtinger Zeitung~~

In Kraft getreten am gesetzt gemäß § 12 BauGB durch  
Bekanntmachung in der Nürtinger Zeitung  
am 9. März 1988.

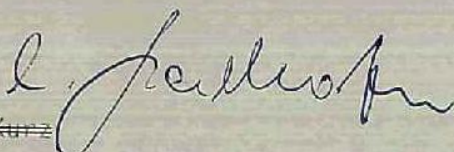
Ausfertigungsvermerk

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes Heiligkreuz -/ Europastraße II  
im Planbereich 04.17 in Nürtingen  
entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 5. Nov. 1985 ist als Original  
Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum  
vom 5. Nov. 1985 / 11. August 1987.

Nürtingen, den 2. März 1988



~~Kurz~~  
Stadtbauamtsdirektor

A. Bachofer

Oberbürgermeister



