

LEGENDE

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (II) 1 BauGB

	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GRZ z.B. 0,8	Grundflächenzahl	§ 14(2) BauNVO
GFZ z.B. 2,0	Geschossflächenzahl	§ 14(2) BauNVO
TH z.B. 10,00m	Traufhöhe des Höchstmaß	§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN - § 9 (II) 2 BauGB

	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
FD	Flachdach	
GD	Giegenes Dach	
z.B.10°	Dachneigung in Grad	

VERKEHRSLÄCHEN - § 9 (II) 15 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß-, Rad- und Fahweg für Gewässer- und Hochwasserdehnterhaltung	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - § 9(II) 12 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	Abwasser	
	Hauptwasserleitung	
	Hauswasserleitung	

GRÜNLÄCHEN - § 9 (II) 15 BauGB

	öffentliche Grünflächen	
--	-------------------------	--

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (IA) BauGB iVm. § 9(II) 20 und 25 BauGB

	Anpflanzen Bäume	
	Erhalten Bäume	
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

WASSERFLÄCHEN - § 9 ABS. INR. 16 UND ABS. 6 BauGB

	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Oberflächengewässer - Oberer Wasen	
	Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	
	Überschwemmungsgebiet	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung	§ 9(II) 4 BauNVO
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Zu Gunsten der Stadtwerke und der Stadt Nürtingen	§ 9(II) 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Zu Gunsten der Bodeneisenerwasserversorgung	§ 9(II) 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Zu Gunsten der Stadtwerke, der Gewässer-Nürtingen und der Stadt Nürtingen	§ 9(II) 21 BauGB
	Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Zu Gunsten der Stadtwerke und der Stadt Nürtingen	§ 9(II) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(II) 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten	
	Stellplätze	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Grundstücksgrenzen	
--	-------------------------------	--

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsart	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, -neigung
	Traufhöhe

- RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB), Bekanntmachung 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) ber. 1998 S.1371, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S.3762)

Baunutzungsverordnung (BaunVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. 1990/I, S.327), zuletzt geändert durch Art.3 Investition- und Wohnbaugesetz vom 22.03.1993 (BGBl. I, S.446)

Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S.58)

Landesbaugesetz für Baden-Württemberg (LBG) vom 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 19.12.2000 (GBl. S.760)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S.29)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 16.07.1998

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I, S.880), zuletzt geändert am 19.10.1998
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 1 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - §§ 1 BIS 21 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - § 23 BauNVO

entsprechen den zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird
- 12 GLEDERUNG DER BAUGEBIETE - § 1 (4), (6) und (9) BauNVO**

Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen

In gesamten Plangebiet sind folgende Nutzungen

zulässig

 - Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandelsbetriebe
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - öffentliche Betriebe
 - Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig

 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsbedienstete, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenseitigen in Grund- und Baunutzung untergeordnet sind. Wohnungen sind nicht als eigenständige bauliche Anlagen zulässig
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Hinweise 4.12)

unzulässig

 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Hinweise 4.12)
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsbetriebe
- 13 HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN - § 18 (I) BauNVO**

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die maximale Traufhöhe (TH) in den Nutzungs-schablonen festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Fahrbahnoberkante des grundstücksschließenden Straßenschnittes im Mittel

 - bei geneigten Dächern bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dach, wobei bei geneigten Dächern die Höhenlinie der Traufe UNN auf der Vor- und Rückseite identisch sein muss (§9 (II) 1 BauGB iVm. §16 (2) 4 BauNVO)
 - bei Flachdächern bis zum oberen Außenwandabschluss (§14(2) BauNVO)
- 14 BAUWEISE - § 9 (II) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO**

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind jedoch Gebäudetypen über 50,00m zulässig
- 15 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO**

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 16 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN - § 12 (6) BauNVO**

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig
- 17 LEITUNGSRECHTE - § 9 (II) 21 BauGB**

In der Planzeichnung sind mit Leitungsrechten belastende Flächen festgesetzt. Sie gelten zugunsten der jeweiligen Erschließungs- und Versorgungsanlagen

 - k1 Schutzwasserleitung (800-1000mm Durchmesser)
 - k2 Frischwasserleitung der Bodeneisenerwasserleitung
 - k3 KVV-Stromleitung
 - k4 Schutzwasserleitung (2000mm Durchmesser) sowie Gehr- und Fahrrecht zum Pumpwerk Steinleswiesen zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Nürtingen

In Bereich der Leitungsrechte ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig
- 18 GRUNDVORDERISCHE FESTSETZUNGEN - § 9 (II) 25 BauGB**

Pflanzbindung

Die durch eine Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Pflanzflächen sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und der RAS LG4 zu schützen.

Pflanzgebot

Bei Neupflanzungen sind standortgerechte und heimische Arten einzusetzen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (PHNV). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

Pflanzmaßnahmen in der Vorparzelle

Ab einer Vorparzellentiefe von 5,00m ist im Abstand von 20,00m ein großkröniger Laubbau II. Ordnung (siehe Pflanzliste Anlage II) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind mit Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen.

Pflanzmaßnahmen für Stellplatzanlagen

Bei einseitigen offenen Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkröniger Laubbau I. Ordnung (siehe Pflanzliste Anlage II) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

Ausweichflächen - § 13 BauGB, § 9 (II) 20 BauGB

Die gemäß § 9 (II) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind zur Sukzessionsfläche zu entwickeln.
- 2. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

21 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gestaltung der Dachflächen

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen bis max. 10°. Dachmaterialien aus unbeschichteten Metallen sind, sofern sie eine Kontamination des Niederschlagswassers verursachen, nicht zulässig (siehe auch Punkt 18).

Gebäudefassaden

Glänzende und stark reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen etc.) können Ausnahmen zugelassen werden.

22 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind flächig am Gebäude bis zur Dachkante zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf max. 40% der Gebäudelänge betragen. Bei Anlagen aus Einzelbuchstaben dürfen diese maximal eine Höhe von 1,00m erreichen. Darüber hinaus kann je Grundstück ein bis zu 10,00m hoher freistehender Werbeträger innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Bewegliche und blinkende Beleuchtung sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

23 NEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 24 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

Grundstücksflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte geschlossen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Extensive Dachbegrünungen werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

Parkierungsflächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdrichten Belag herzustellen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.
- 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den Ziffern 21, 22 und 24 in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- 4. HINWEISE**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben. Dies gilt für die Bebauungspläne

 - "Steinleswiesen" (rechtskräftig seit 29.03.1973),
 - 1. Änderung und Ergänzung "Steinleswiesen" (rechtskräftig seit 17.04.1982) und
 - 2. Änderung "Steinleswiesen" (rechtskräftig seit 21.03.1997).

Auf dem Flurstück 858/1 befinden sich die Fundamente der Tropfkörper (in ca. 2,20m Tiefe unter Gelände) der ehemaligen Kläranlage Zizhausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25.03.1985, rechtskräftig seit 30.03.1985, sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt in Zone II des Wasserschutzgebietes Oberhellingen "Oberer Wasen". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 17.08.1981 sind zu beachten.

Als nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten Sortimente, die bei der Realisierung im Plangebiet 3. Änderung "Steinleswiesen" die Zentralität der Innenstadt bzw. die verkehrsmäßige Versorgung nicht gefährden:

 - Nahrungsmittel und Genussmittel sowie Lebensmittelhandwerke
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren
 - Blumen
 - Heim- und Kleintierfutter, Tierpflegeartikel, Artikel für den zoologischen Bedarf
 - Bekleidung, Textilien, Woll-, Kurzwaren
 - Sportbekleidung, kleine Sportgeräte
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Beleuchtungskörper, Leuchten
 - Fotoapparate
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Spielwaren, Bastelbedarf
 - Pflanzen, Pflanzsubstrate, Pflägen- und Düngemittel, Pflanzgefäße

Das Plangebiet beinhaltet Flächen des Überschwemmungsgebietes am Gewässer I. Ordnung Neckar auf der Gemarkung Nürtingen-Zizhausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25.03.1985, rechtskräftig seit 30.03.1985, sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, ist vor Baubeginn eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern das Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dauernde Grundwasserenthebungen oder -ableitungen sind unzulässig.

Bestehende oder eventuell erforderliche Grundwasserentlastungen auf privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.

Es wird ausdrücklich auf die generell bestehende Hochwassergefahr im Plangebiet hingewiesen.

Im Hochwasserfall kann das Grundwasser im Plangebiet bis zur Geländeoberkante ansteigen. Es wird empfohlen, im Plangebiet auf Unterstellungen zu verzichten oder die Unterschlösschen wasserdrucht und auftriebsresistent auszubilden.

Des Weiteren ist im Hochwasserfall die Gefahr eines Dammbrechens auch dann immer gegeben, wenn dessen Standsicherheit regelmäßig überprüft werden.
- 4.8** Es wird empfohlen, vor Baubeginn Untergrunduntersuchungen durchzuführen, um die Gründungsmöglichkeiten zu ermitteln.

4.9 Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind in der Bauvorlage darzustellen.

4.10 Auf dem Flurstück Nr. 861/2 (Lauterstraße 13) wurde im Rahmen der historischen Erhebung 1995 eine altlastenverdächtige Fläche lokalisiert und bei der Klassifizierung auf Beweisebene 3 in "B" eingestuft. D.h. Baumaßnahmen, die den Untergrund des Grundstücks tangieren, erfordern technische Untersuchungen (z.B. Rameniersonderungen, Bodelkulturforschungen) bzw. eine geotechnische Begleitung. Sollten Kontaminationen auftreten, die über den entsprechenden Grenzwerten (Maßnahmenwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) liegen, sind diese vom Grundstückseigentümer zu sanieren oder entsorgen.

4.11 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass ein ichtiger Mindestabstand von 2,00m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.

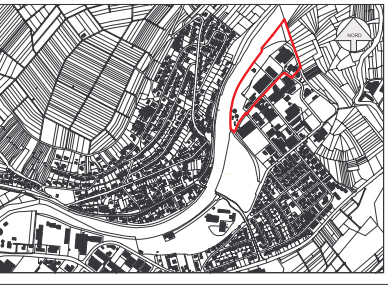
4.12 Als nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten Sortimente, die bei der Realisierung im Plangebiet 3. Änderung "Steinleswiesen" die Zentralität der Innenstadt bzw. die verkehrsmäßige Versorgung nicht gefährden:

 - Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrohaushaltsgeräte ("weiße Ware"), Ofen, Herde, Elektrohaushaltsgeräte, Haushaltsgeräte
 - Büromöbel, Büromaschinen, Büroorganisationstechnik
 - Elektroinstallationsbedarf
 - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
 - Großhandel Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote)
 - Kfz, Kfz-Zubehör, Motorräder, Motorfahrzeugzubehör, Mopeds, Rasenmäher, Landmaschinen, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse

Als zentrenrelevante Sortimente gelten Sortimente, die bei der Realisierung im Plangebiet 3. Änderung "Steinleswiesen" die Zentralität der Innenstadt bzw. die verkehrsmäßige Versorgung gefährden können:

 - Nahrungsmittel und Genussmittel sowie Lebensmittelhandwerke
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren
 - Blumen
 - Heim- und Kleintierfutter, Tierpflegeartikel, Artikel für den zoologischen Bedarf
 - Bekleidung, Textilien, Woll-, Kurzwaren
 - Sportbekleidung, kleine Sportgeräte
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Beleuchtungskörper, Leuchten
 - Fotoapparate
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Spielwaren, Bastelbedarf
 - Pflanzen, Pflanzsubstrate, Pflägen- und Düngemittel, Pflanzgefäße

4.13 Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet 3. Änderung "Steinleswiesen" werden zusammen mit dem Bebauungsplan 3. Änderung "Steinleswiesen" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (1) LBO.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. ÄNDERUNG STEINLESWIESEN

GEMARKUNG ZIZHAUSEN PLANBEREICH 12.13

STADT NÜRTINGEN PLANUNGSAMT

26.01.04/HE/ES/TM	1 : 500	
DATUM / BEARBEITET	MAßSTAB	AMTSLEITERIN