

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 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.

1.2 GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE - § 1 (4)), (6) und (9) BauNVO

Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen

Im gesamten Plangebiet sind folgende Nutzungen
zulässig:

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

ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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
- Vergnügungsstätten

Gliederung nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften

- § 1 (4) und (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grund- und Oberflächenwasser nicht besteht.

Unterirdische Bauten zur Lagerung von Heizöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffe sind nicht zulässig.

Gliederung nach Art der Betriebe hinsichtlich ihres Störgrades - § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind zum Immissionsschutz benachbarter Gebiete nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht, dürfen nicht überschritten werden.

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN - § 18 (1) BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die maximale Traufhöhe (TH) in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Fahrbahnoberkante des grundstückerschließenden Straßenabschnittes im Mittel.

- bei geneigten Dächern bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dach, wobei bei geneigten Dächern die Höhenlage der Traufe ü.NN auf der Vor- und Rückseite identisch sein muss (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 (2) 4 BauNVO).
- bei Flachdächern bis zum oberen Außenwandabschluss (§16(2)4 BauNVO)

1.4 BAUWEISE - § 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise; abweichend hiervon sind jedoch Gebäudelängen über 50,00m zulässig.

1.5 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN - § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN - § 12 (6) BauNVO

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

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 LEITUNGSRECHTE – § 9 (1) 21 BauGB

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

- lr1 Schmutzwasserleitung (800-1.000mm Durchmesser)
- lr2 Frischwasserleitung der Bodenseewasserversorgung
- lr3 10kV-Stromleitung
- lr4 Schmutzwasserleitung (2000mm Durchmesser) sowie Geh- und Fahrrecht zum Pumpwerk Steinleswiesen zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Nürtingen

Im Bereich der Leitungsrechte ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

1.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN – § 9 (1) 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 (HPNV). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

Pflanzmaßnahmen in der Vorgartenzone

Ab einer Vorgartentiefe von 5,00m ist im Abstand von 20,00m ein großkroniger Laubbaum II. Ordnung (siehe Pflanzliste Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind mit Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen.

Pflanzmaßnahmen für Stellplatzanlagen

Bei ebenerdigen offenen Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung (siehe Pflanzliste Anlage 1) 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

Ausgleichsflächen – § 1a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind zur Sukzessionsfläche zu entwickeln.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dachflächen

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen bis max. 10°.

Dachmaterialien aus unbeschichteten Metallen sind, sofern sie eine Kontamination des Niederschlagswasser verursachen, nicht zulässig (siehe auch Punkt 1.8).

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.

2.2 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind flächig am Gebäude bis zur Dachkante zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf maximal 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, blinkende Beleuchtung und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.3 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4 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, und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Extensive Dachbegrünungen werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

Parkierungsflächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdichten Belag herzustellen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.

3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, wer den Ziffern 2.1, 2.2 und 2.4 in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4 HINWEISE

- 4.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben. Dies gilt für die Bebauungspläne „Steinleswiesen“ (rechtskräftig 29.03.1973), 1. Änderung und Ergänzung „Steinleswiesen“ (rechtskräftig 17.04.1982) und 2. Änderung „Steinleswiesen“ (rechtskräftig 21.03.1997).
- 4.2 Auf dem Flurstück 858/1 befinden sich die Fundamente der Tropfkörper (in ca. 2,20m Tiefe unter Gelände) der ehemaligen Kläranlage Zizishausen, die bei Erdaushubmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Der Standort der Fundamente ist im Lageplan eingezeichnet.
- 4.3 Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Oberboihingen „Oberer Wasen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 17.08.1981 sind zu beachten.
- 4.4 Das Plangebiet beinhaltet Flächen des Überschwemmungsgebietes am Gewässer I. Ordnung Neckar auf der Gemarkung Nürtingen-Zizishausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25.03.1985, rechtskräftig seit 30.03.1985, sind zu beachten.
- 4.5 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 Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.
- 4.6 Bestehende oder eventuell erforderliche Grundwassermessstellen auf privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.
- 4.7 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 Unterkellerungen zu verzichten oder die Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
Des weiteren ist im Hochwasserfall die Gefahr eines Dammbrechtes auch dann immer gegeben, wenn dessen Standsicherheit regelmäßig überprüft werden.
- 4.8 Es wird empfohlen, vor Baubeginn Untergrunduntersuchungen durchzuführen, um die Gründungsmodalitäten 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 Beweisniveau 3 in „B“ eingestuft. D.h. Baumaßnahmen, die den Untergrund des Grundstückes tangieren, erfordern technische Untersuchungen (z.B. Rammkernsondierungen, Bodenluftuntersuchungen) bzw. eine gutachterliche Begleitung. Sollten Kontaminationen auftreten, die über den entsprechenden Grenzwerten (Maßnahmenwerte) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 12.07.1999) liegen, sind diese vom Grundstückseigentümer zu sanieren oder entsorgen.

4.11 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter 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 verbrauchernahe Versorgung nicht gefährden:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Büroorganisationstechnik
- Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote)
- Kfz, Kfz-Zubehör, Motorräder, Motorradzubehör, Mopeds, Rasenmäher, Landmaschinen, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

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

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Lebensmittelhandwerke
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Blumen
- Heim- und Kleintierfutter, Tierpflegeartikel, Artikel für den zoologischer Bedarf
- Bekleidung, Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Sportbekleidung, kleinteilige Sportgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Beleuchtungskörper, Leuchten
- Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelbedarf
- Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße

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 (7) LBO.