



BEBAUUNGSPLAN 156 " BLOCKTURM / FARRENSTRASSE "

GEMARKUNG NÜRTINGEN

PB. 04. 10

621,41

STADT NÜRTINGEN PLANUNGSAMT

DATUM:
25. 04. 1995
28. 06. 1995

MASSTAB:
1 : 250

BEARBEITET:
Bar. / Peters

TECHN. BEIGEORDNETER
z. K.

AMTSLEITER:

NUTZUNGSSCHABLONE						
Bezeichnung des Gebiets	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17 und 19 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO	max. Traufhöhe (m) über EFH § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	max. Firsthöhe (m) über EFH § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
1	MK	1,00		lt. Plan	FD 13,00 PD 13,00 SD 7,00	PD 16,50 SD 10,50
2	MK	1,00	g	lt. Plan	FD 4,50 SD 9,50	15,00
3	MK	1,00	g	lt. Plan	SD lt. Plan FD 4,50	lt. Plan
4	MK	1,00	g	lt. Plan	SD 7,50 FD 4,50	15,00
5	MK	1,00	g	SD 45-50°	7,00	15,00
6	MI	0,6	g	SD 45-50°	8,50	15,50
7	MI	0,45	o	lt. Text 2.3.1	6,00	13,50

8	MI	0,4	o	lt. Text 2.3.1	6,00	13,50
9	MI	1,00	g	lt. Text 2.3.1	6,00	13,50
10	MI	0,6	g	lt. Text 2.3.1	6,00	13,00
11	MI	0,5	g	lt. Text 2.3.1	6,00	13,00
12	MI	0,7	g	lt. Text 2.3.1	6,00	13,00
13	MI	0,4	o	lt. Text 2.3.1	6,00	13,50
14	MI	1,00	g	lt. Text 2.3.1	7,0	15,50
15	MI	0,8	g	lt. Text 2.3.1	5,50	11,50
16	MI	0,75	g	lt. Text 2.3.1	5,50	12,50
17	MI	0,65	g	lt. Text 2.3.1	5,50	11,00
18	MI	0,65	g	lt. Text 2.3.1	5,50	10,00
19	BLOCKTURM					

BEBAUUNGSPLAN „BLOCKTURM/FARRENSTRASSE“ (PB04.10)

LEGENDE

1. PLANZEICHEN GEM. PLANZV 1990

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§§1+6 BauNVO



Kerngebiet

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§§1+7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.3 Grundflächenzahl

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§§16,17+19 BauNVO

FH10,00 Firsthöhe über EFH
(m) als Höchstmaß

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§18 BauNVO

TH15,00 Traufhöhe über EFH
(m) als Höchstmaß

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

g

geschlossene Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB;
§22 Abs.1+3 BauNVO

0

offene Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB;
§22 Abs. 1+2 BauNVO



Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB;
§23 Abs.1+3 BauNVO



Baulinie

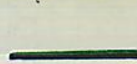
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB;
§23 Abs.1+2 BauNVO

Verkehrsflächen



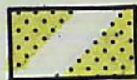
Straßenverkehrsfläche

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie,
auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweck-
bestimmung

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zweckbestimmung:



öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich



verkehrsberuhigter Bereich



Ein-/Ausfahrt

§9 Abs.1 Nr.4+11 BauGB



Bereiche ohne Ein- und
Ausfahrt

§9 Abs.1 Nr.4+11 BauGB

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen:
Standortgerechte Laubbäume

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Zu erhaltende Einzelan-
lagen (unbewegliche Kultur-
denkmale), die dem Denk-
malschutz unterliegen

§9 Abs.6 BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Fläche
für eine Gemeinschafts-
tiefgarage

§9 Abs.1 Nr.4 BauGB



mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu belasten-
de Flächen

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Zweckbestimmung:

gr

Gehrecht für Anlieger
(Lichte Höhe 4,50m)

lr

Leitungsrecht zugunsten
der Stadt sowie der
Stadtwerke Nürtingen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplans

§9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung der Art und
des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB;
§§1 + 16 Abs.5 BauNVO

1.2 WEITERE PLANZEICHEN



Bezeichnung des Baugebietes



Zuordnungskennziffer der Gemein-
schaftstiefgarage zu den Bauge-
bieten

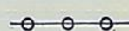


Stellung der baulichen Anlagen
hier: Hauptfirstrichtung

Dachform/Dachneigung:

FD
PD 25°-30°
SD 45°-50°

Flachdach
Pulldach mit 25°-30° Neigung
Satteldach mit 45°-50° Neigung



Abgrenzung unterschiedlicher
Dachformen/Dachneigungen sowie
unterschiedlicher Traufhöhen



Stützmauer

N 290,00 geplante Höhe bindend

N 288,71 bestehende Höhe

BEBAUUNGSPLAN 'BLOCKTURM/FARRENSTRASSE' (PB04.10)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl.I S.2093), i.V.m. Wohnungsbauerleichterungsgesetz Artikel 2 (BBauG-Maßnahmengesetz) vom 15.05.1990 (BGBl.I S.926), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 1 und 2 vom 22.04.1993 (BGBl.93/I S.466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/ BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1990/I S.132), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 3 vom 22.04.1993 (BGBl.93/I S.466).
3. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991/I Nr.3).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 17.12.1990.
Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die LBO in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-21a BauNVO), Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2, §22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO) sowie Stellung der baulichen Anlage (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) entsprechend den zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.

- 1.2.1. Im Kerngebiet sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen oberhalb der Erdgeschoßzonen der Gebäude

- Im Kerngebiet sind nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
 - sonstige Tankstellen

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 7 BauNVO).

- 1.2.2. Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 6 BauNVO).

- 1.3.1. Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Fläche als Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

- 1.3.2. Sonstige Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist nur ein Garagentor pro Gebäude zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §9 Abs.3 BauGB und §12 Abs.4+6 BauNVO).

1.4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs.1 BauNVO unzulässig. (§14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

1.5. Die Gebäudehöhe wird gemessen
- von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnitt der Gebäude-
außenwand mit der Dachhaut (TRAUFHÖHE)
- von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Firstlinie
(FIRSTHÖHE).
Sofern die EFH nicht im Plan bestimmt ist, wird sie im Baurechtsverfahren
festgesetzt.
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

1.6 An den Gebäuden in den Baugebieten 14-18 sind passive
Lärmschutzvorkehrungen (Schallschutzfenster mit Fremdbelüftung gemäß
DEKRA-Gutachten vom 10.07.97 - Anlage 1 der Begründung) erforderlich,
durch die sichergestellt wird, daß im Inneren der Gebäude die maßgeblichen
Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.
Auf die Vorschriften der DIN 4109 wird hingewiesen.
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Erweiterte Genehmigungspflicht

Abweichend von §52 Abs.1 LBO bedarf die Errichtung folgender Anlagen und Einrichtungen einer Baugenehmigung:

- Energie- und Fernmeldeanlagen sowie Außenantennen
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00m Höhe
- Einfriedigungen über 1,00m Höhe
- Überdachungen und Pergolen jeder Art
- Werbeanlagen im Sinne des §2 Abs.8 LBO
- Automaten sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.2 LBO).

2.2. Gestaltung der Fassaden

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für alle Baugebiete mit Ausnahme des Baugebietes mit der Bezeichnung '1'.

2.2.1. Die Außenwände sind in sichtbarem Holzfachwerk oder als verputzte Flächen auszuführen, wobei stark strukturierte Putze und Bundsteinputze ausgeschlossen sind. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen gestattet werden. Natursteine dürfen für Sockel, Stützen, Pfeiler, Gesimse sowie Tür- und Fenstergewände verwendet werden.

2.2.2. Türen und Fenster müssen ein stehendes, rechteckiges Format haben.

2.2.3. Rolläden und Jalousien sind nur zulässig, wenn sie farblich auf die Fassade abgestimmt werden. Ihr Einbaukasten darf in der Fassade nicht in Erscheinung treten.

2.2.4. Die maximale Ausladung der fertigen Konstruktion von Vordächern darf höchstens 1,20m, die maximale Höhe der Blende höchstens 0,50m betragen.

2.2.5. Bewegliche Markisen sind nur zulässig, wenn der Markisenkasten in der Fassade nicht in Erscheinung tritt und integriert werden kann. In ihrer seitlichen Ausdehnung dürfen Markisen die überspannte Wandöffnung nicht mehr als 0,30m überragen.

2.2.6. Für feste Markisen gilt Abs. 2.2.5. sinngemäß.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.3. Anforderungen an Dächer

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für alle Baugebiete mit Ausnahme des Baugebietes mit der Bezeichnung '1'.

- 2.3.1. Soweit die zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen nichts Abweichendes bestimmen, sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 50° und 55° zulässig.
- 2.3.2. Für die Dachdeckung sind nur naturrote oder rotbraune Ziegel oder farblich gleiche Betondachsteine zulässig.
- 2.3.3. Dachüberstände dürfen nicht kleiner als 0,30m und nicht größer als 0,60m sein. Der Ortgangüberstand wird auf mindestens 0,20m und höchstens 0,40m festgelegt.
- 2.3.4. Die Dachabschlüsse sind als "Sparrengesims" oder als "Kastengesims" auszubilden.
- 2.3.5. 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 2,50m beschränkt. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,00m betragen. Die Höhe von Schleppgauben darf 1,30m - gemessen vom Schnittpunkt der Gaube mit der Dachaußenhaut bis Oberkante Dachrinne der Gaube - nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur in der ersten Geschossebene des Dachkörpers allgemein zulässig. Sie können in der zweiten Geschossebene des Dachkörpers ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Bedenken dagegen sprechen.
- 2.3.6. 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 ist Putz, Holz oder Metallverkleidung zu verwenden.
- 2.3.7. Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40% der Gesamtbreite des Daches beschränkt. Die maximale Breite darf dabei 5,00m nicht überschreiten.
- 2.3.8. Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.3.9. In der zweiten und dritten Geschoßebene des Dachkörpers sind nur liegende Dachfenster bis zu einer maximalen Fläche von 1,50m² pro Fenster zulässig.

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.1 LBO).

2.4. Werbeanlagen und Automaten

- 2.4.1. 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. Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder - bei Buchstaben - hinterleuchtet werden.

Die allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf:

- Werbeanlagen, die sich aus Einzelbuchstaben von maximal 0,50m Höhe zusammensetzen
- historische Stechschilder.

Ausnahmsweise können folgende Werbeanlagen zugelassen werden:

- neu angefertigte Stechschilder, die in ihrer Gestaltung historischen Stechschildern gleichwertig sind
- eingeführte Firmenzeichen mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,00m².

Unzulässig sind:

- selbstleuchtende Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit beweglichem oder wechselndem Licht
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,00m², sofern sie nicht als Einzelbuchstaben bestehen.

- 2.4.2. Automaten sind nur bis zu einer max. Ansichtsfläche von 0,30m² und einer max. Auskragung von 0,20m zulässig. In Haus- und Ladeneingängen, Toreinfahrten und Nischen können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden.

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.2 LBO).

2.5. Rundfunk- und Fernsehantennen

- 2.5.1. Soweit im Plangebiet 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.

- 2.5.2. 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.

- 2.5.3. 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.

- 2.5.4. Von den Punkten 2.5.1 bis 2.5.3 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Außenantennen im Einzelfall wegen ihrer Größe oder dem Anbringungsort nicht störend in Erscheinung treten.

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.3 LBO).

- 2.6. Unzulässig ist die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen.
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.4 LBO).

3. HINWEISE

- 3.1. Ein Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die Planung der Tiefgarage ist mit den öffentlichen und privaten Leitungsträgern hinsichtlich der Führung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.
- 3.2.1. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.
- 3.2.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenfunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 3.3. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich oder durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß §2(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	04.05.93
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat am	20.06.94
Auslegung gemäß §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem	09.02.95
Wiederholte Auslegung für die Dauer eines Monats ab dem	17.05.95
Als Satzung gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	25.07.95
Wiederholung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat am	21.04.98
In Kraft gesetzt gemäß §12 BauGB durch Bekanntmachung in der Nürtinger Zeitung am	05.05.98

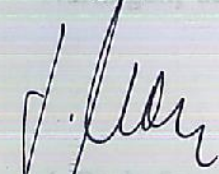
AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Blockturm / Farrenstraße" Planbereich 04.10 entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 25.04.95 / 28.06.95 / 02.03.98 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 28.06.95 / 02.03.98

Nürtingen, den 28.4.1998



G. Wolf
(Bürgermeister)

Dieser Plan vom 25.4.1995/28.6.1995
hat in der Gemeinderatssitzung vom
25.7.1995 dem Satzungsbeschluß
zugrunde gelegen.

i.V. Hübner

Mohr
Bürgermeister