

Die Flurstücke, ihre Grenzen und ihre Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadt Nürtingen, den 23. 12. 1994
PLANUNGSAMT

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 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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

- MI Mischgebiet — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§1+6 BauNVO
- MK 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
- TH5,00 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
- o 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  Zweckbestimmung:
- öffentliches Parkfläche (P)
- Fußgängerbereich (F)
- verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Ein-/Ausfahrt — §9Abs.1 Nr.4 +11BauGB
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — §9Abs.1 Nr.4 +11BauGB

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: Stadtortgerechte Laubbäume — §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Regelungen für die Stadtentwicklung und den Denkmalschutz

- D Zu erhaltende Einzelanlagen (anlagewürdige Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — §9 Abs.6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Fläche für eine Gemeinschaftsgaragenanlage — §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
  Zweckbestimmung:
- gr Gehrecht für Anlieger (Lichte Höhe 4,50m)
- lr Leitungsrechte 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

- (2) Bezeichnung des Baugebietes
- (5) Zuordnungskennziffer der Gemeinschaftsgarage zu den Baugebieten
- Stellung der baulichen Anlagen hier: Hauptfirstrichtung
- Dachform/Dachneigung:
  FD Flachdach
  PD 25°-30° Pultdach mit 25°-30° Neigung
  SD 45°-50° Satteldach mit 45°-50° Neigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/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 13.05.1990 (BGBl.I S.976), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Artikel 1 und 2 vom 22.04.1993 (BGBl.I/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.I/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 heimatliche Bauordnung ständiger Bauantrage gilt der 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 wesentliches 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 Gebäudeaußenwand 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 Feinfalzdichtung gemäß DEKRA-Gutachten vom 16.07.97 - Anlage 1 zur Begründung) erforderlich, durch die sichergestellt wird, daß im Inneren der Gebäude die maßgeblichen Orientierungswerte 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 Garagenumgangspflicht

Abweichend von §52 Abs.1 LBO bedarf die Errichtung folgender Anlagen und Einrichtungen einer Baugenehmigung:
- Einzel- und Fernsehantennen sowie Außenantennen
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 1,00m Höhe
- Lichtreklamen 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 Baugebiets mit der Bezeichnung '1'.

2.2.1. Die Außenwände sind in sichtbaren Hohlfachwerk oder als verputzte Flächen auszuführen, wobei stark strukturierte Putze und Buntsteinputze 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 Rolladenkasten 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 übergreifte Wandöffnung nicht mehr als 0,30m überragen.

2.2.6. Für freie 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 Satteldächer, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 50° und 55° zulässig.

2.3.2. Für die Dacheckung 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 Giebelüberstand wird auf mindestens 0,20m und höchstens 0,40m festgelegt.

2.3.4. Die Dachabschlüsse sind als "Spurengesims" oder als "Kastengesims" auszubilden.

2.3.5. Dachaufbauten sind nur im folgenden Rahmen zulässig:
Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und einer Dachseite darf 1/3 der Länge des Dachgeschosses nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Schleppe- und Giebelgauben ist auf 2,50m beschränkt. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,00m betragen. Die Höhe von Schleppgauben darf 1,20m - gemessen vom Schnittpunkt der Gauben mit der Dachoberfläche 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 Giebelals Fensterflächen auszubilden. Für die Dacheindeckung ist den 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 zugelassen werden, wenn die Werbeanlagen zusammen 20m² nicht übersteigende Flächen verdecken und Werbeanlagen dürfen ausgenommen 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 Stockschilder.

Ausnahmsweise können folgende Werbeanlagen zugelassen werden:
- neu angefertigte Stockschilder, die in ihrer Gestaltung historischen Beschlagteilen gleichwertig sind
- ausgeführte Firmenzeichen mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50m².

Unzulässig sind:
- selbstleuchtende Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit bewegtlichem 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. Ansichtfläche von 0,30m² und einer max. Ausladung von 0,20m zulässig. In Haus- und Ladeneingängen, Passagebereichen 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 Fernverkabelung 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 innerhalb der Firstlinie oder auf dem Dachboden zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden soweit die geforderte Anbringung ökonomisch und technisch nicht möglich ist.

2.5.3. Außenantennen müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Bekleidungen 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 in ihrer Größe oder dem Anbringungsort nicht störend in Erscheinung treten.
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.2 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. Die Großzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die Planung der Tiefgarage ist mit den öffentlichen und privaten Erschließungsträgern 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 rechtlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß §2(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	04.05.93
Ingkeung 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 20.4.1998

Wolf
(Bürgermeister)

Dieser Plan vom 25.4.1995/28.6.1995 hat in der Gemeinderatssitzung vom 23.7.1995 den Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

i.V. Fehrle Dr.
Mohr
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "BLOCKTURM / FARRENSTRASSE"

GEMARKUNG NÜRTINGEN — PB. 04.10

STADT NÜRTINGEN
PLANUNGSAMT

DATUM:	MASSTAB:	TECHN. BEIGEORDNETER
25.04.1995 28.06.1995	1:250	z.K.
	BEARBEITET: Bar. / Peters	AMTSLEITER: