

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990/I S. 127)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I Nr. 3)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)




Textliche Festsetzungen
B-Plan „Obere Steinengrabenstraße“,
 Planbereich 101.09 (04.12 alt) in Nürtingen

LEGENDE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Kerngebiet	§7 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl -GRZ-	§16(2)1 BauNVO
z.B. III / III	Anzahl der Vollgeschosse - zwingend / Höchstgrenze	§16(2)3 BauNVO
TH 293 m	Traufhöhe über NN - bei Flachdachbauweise	§16(2)4 BauNVO










2. Bauweise, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise	§22(1) BauNVO
	Baugrenze	§23(1) BauNVO
	Baulinie	§23(1) BauNVO
FD SD 40-45°	Flachdach Satteldach Dachneigung	
	Firstrichtung	

3. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Sonstige Flächen und Planzeichen

	Private Grünfläche	
	Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit	§9(1)21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen	
	Denkmalgeschütztes Gebäude	§9(6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9(7) BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25(6) BauGB
	Erhalt von Bäumen	§9(1)25(6) BauGB
	Flächen für Garagen und ihre Zufahrten	§9(1)4 u. 22 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1** Im gesamten Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig, die Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§1(7,9)BauNVO).
- 1.2** Die Traufhöhe beträgt bei 3-geschossiger Bauweise höchstens 9m und bei 4 Geschossen 12m. Sie wird gemessen von der mittleren Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Außenwandabschluß. Bei festgesetzter Flachdachbauweise beziehen sich die Festsetzungen auf die Meereshöhe (§16(2)4 BauNVO).
- 1.3** Bei festgesetzter Flachdachbauweise kann innerhalb der Baugrenzen die öffentliche Verkehrsfläche überbaut werden. Im Bereich der Frickenhäuser Straße beträgt die freizuhaltende lichte Höhe 3m, im Bereich Bahnhofstraße / Obere Steinengrabenstraße 7m.
- 1.4** Gebäude als Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (§14(1)BauNVO).
- 1.5** Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen zulässig (§12(6)BauNVO).
- 1.6** An den beiden Neubauten (Mehrzweckhalle und Büroturm) sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass im Gebäudeinneren die maßgeblichen Anhaltswerte der VDI 2719 nicht überschritten werden. Die DIN 4109 ist anzuwenden (§ 9(1) 24 BauGB).

2. Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §74 LBO)

- 2.1** Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden allgemein die Materialien Putz und Werkstein, ausnahmsweise auch andere Materialien zugelassen.

Satteldächer sind in 40-45° Neigung auszuführen und mit rot-braunen Ziegeln oder Dachsteinen zu decken. Flachdächer sind mit einer extensiv begrünten Vegetationsschicht zu versehen.

- 2.2** Für Dachaufbauten gelten folgende Bestimmungen:

- Die Breitensumme aller Dachgauben darf bis zu 50% der Gebäudelänge betragen.
- Pro Gebäudeseite sind nur Dachgauben gleichen Typs zulässig.
- Je Gebäudeseite sind nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
- Dachgauben sind mit dem gleichen Material wie die Dachfläche einzudecken. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.
- Für Dachgauben und Dacheinschnitte gelten folgende Mindestabstände:

- zur Traufe / zum First	0,75/1m (gemessene Dachschräge)
- zu den seitlichen Giebelwänden	2m
- zu den seitlichen Gebäudetrennwänden	1,25m
- zwischen mehreren Aufbauten	1m
- in der Dachhöhe (Traufe-First)	maximal 60%

- 2.3** Garagen sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen.
- 2.4** Unzulässig sind Niederspannungsfreileitungen sowie mehr als eine Antenne je Gebäude.
- 2.5** Im Plangebiet gilt allgemein eine auf 1,50m Tiefe reduzierte Abstandsfläche (§6(4) LBO).

Textliche Festsetzungen
B-Plan „Obere Steinengrabenstraße „
Planbereich 101.09 (04.12 alt) in Nürtingen

HINWEISE

1. Bei Baumaßnahmen auf dem Flurstück 191/9 sind Altlastenerkundungen zu grundwassergefährdenden Chlorkohlenwasserstoffen (CKW), Frigenen und sonstigen organischen und anorganischen Stoffen durchzuführen. Die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 ist zu beachten.
2. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
3. Wird bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren (beim Landratsamt Esslingen) durchzuführen.
4. Ordnungswidrig im Sinne von § 75(3)2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
5. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Nürtingen anzuzeigen (Fund von Kulturdenkmälern gem. DSchG § 20).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gemäß §2(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	26.01.99
Auslegung gemäß §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem	16.05.00
Als Satzung gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	18.07.00
In Kraft gesetzt gemäß §10 BauGB durch Bekanntmachung am	25.07.00

AUSFERTIGUNGSVERMERK

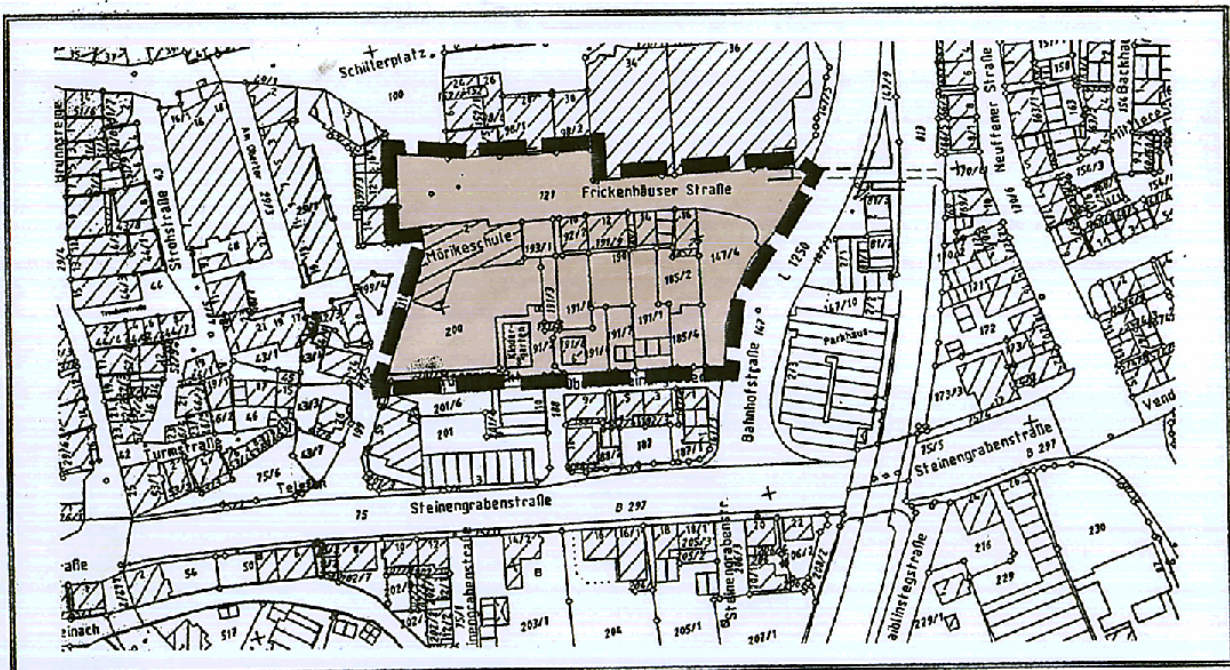
Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Obere Steinengrabenstraße" im Planbereich 04.12 entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates ist als Original dieser Lageplan mit Textteil vom 26.06.2000

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 02.05.2000/26.06.2000

Nürtingen, den 20.07.2000



A. Bachofer
(Oberbürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN
OBERE STEINENGRABENSTRASSE

GEMARKUNG NÜRTINGEN

PB 04.12

STADT NÜRTINGEN
PLANUNGSAMT

26.06.2000 Kruse / Bar

1: 500

DATUM/BEARBEITUNG

MASSTAB

AMTSLEITER