

Bebauungsplan

1. Änderung

„Heiligkreuzstrasse - Europastrasse II“

Planbereich 101.05-II-1 in Nürtingen

Textteil
vom 30.08.2012

Satzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Kerngebiet** (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Gemäß der im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen.

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Das **Baufeld 1b** darf nur in einer Höhe zwischen 3,00 m und 4,50 m über der ausgebauten Gehwegfläche mit einer Überdachung versehen werden; eine weitergehende Überbauung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß der im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen mit Angaben üNN.

- Die Traufhöhe (TH) ist durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
- Die Firsthöhe (FH) ist durch die Oberkante Firstziegel definiert.
- Die Oberkante Dach (OKD) ist bis zur Oberkante Attika zu messen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Gemäß der im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen gelten die Bestimmungen

- der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bzw.
- der abweichenden Bauweise (a) wie folgt: Zulässig ist eine Bauweise wie offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Reduzierung der Grenzabstände bis hin zur Grenzbebauung.

1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Satteldächer ist entsprechend den Angaben in der Planzeichnung auszubilden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind als Tiefgaragen zu erstellen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufelder bzw. innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen im Quartier nördlich der Heiligkreuzstraße sind dabei in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen vorzusehen.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung eingetragene Gehrecht dient der Öffentlichkeit.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte dienen den jeweiligen Versorgungsträgern.

1.9 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung nach DIN 4109 zu treffen, siehe Hinweis 3.10.

1.10 Besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund der eingeschränkten Deckentraglast (Nutzlast) der vorhandenen Tiefgarage sind im Bereich der Überschneidung der Tiefgarage mit der öffentlichen Verkehrsfläche, der in der Planzeichnung gesondert umgrenzt ist, geeignete Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass auf der öffentlichen Verkehrsfläche die vorhandene Deckentraglast (Nutzlast) der Tiefgarage nicht überschritten wird.

Die vorhandene Deckentraglast (Nutzlast) ist der statischen Stellungnahme vom Ing.-Büro für Bautechnik Wolfgang Sigler, Nürtingen, vom 20. Mai 2011 zu entnehmen, siehe **Anlage 1** zum Textteil.

1.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur funktionalen Kompensation des Verlusts potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter sind folgende funktionserhaltende Maßnahmen vorzunehmen:

Maßnahme 1 – Zwergfledermaus

- Interimsmaßnahme: Vorgezogene Anbringung zweier Fledermauskästen an den stehenbleibenden Gebäuden.
- Dauerhafte Maßnahme: Anbringung zweier größerer Fledermauskästen an einem der neu zu bauenden Gebäude des „Heim-Areals“.

Maßnahme 2 – Haussperling

- Interimsmaßnahme: Anbringen von vier Nistkästen an den stehenbleibenden Gebäuden.
- Dauerhafte Maßnahme: Anbringen eines Kolonie-Nistkastens, z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP, unter Giebeln an Gebäuden.

Maßnahme 3 – Hausrotschwanz und Bachstelze

- Interimsmaßnahme: Anbringen zweier Halbhöhlennistkästen an den stehenbleibenden Gebäuden.
- Dauerhafte Maßnahme: Anbringen zweier Halbhöhlennistkästen an Gebäuden.

1.13 Pflanzerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten dauerhaft und fachgerecht zu schützen.

Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu leisten

1.14 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Unterbringung technischer Gebäudeanlagen benötigt werden.

2. Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

2.1 Dach

Dachform: Gemäß der im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen. Zusätzlich zu den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachformen sind **in den Baufeldern 2a und 2b** für die Ausbildung von Gebäudefugen im Übergang zu den denkmalgeschützten Gebäuden Mühlstraße 2 und Neckarsteige 34/8 sowie zwischen den Hauptbaukörpern der Neubebauung des Heim-Areals jeweils Flachdächer zulässig. Die in den Baufeldern 2a und 2b mit Flachdach ausgebildeten Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Ihre Höhe muss unterhalb der Traufhöhe der Hauptbaukörper des Heimareals liegen.

Dachaufbauten sind in folgendem Rahmen zulässig:

- Die Breite der Summe mehrerer Gauben bzw. Dacheinschnitte je Dachseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.
- Die Breite einer Einzelgaube/ eines Dacheinschnittes darf max. 50 % der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m betragen
- Für die Dacheindeckung der Gauben sind Material und Farbe des Hauptdaches zu verwenden.
- Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40% der Gebäudelänge beschränkt, wobei die max. Breite 5,00 m nicht überschreiten darf.
- Auf einer Seite sind Dachgauben und -einschnitte nebeneinander nicht zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zur Traufe mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen),
- zum First mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen),
- zu seitlichen Giebelwänden mindestens 1,50 m,
- zwischen mehreren Gauben mindestens 1,00 m.

Für die **Dachdeckung** sind nur naturrote Ziegel zugelassen.

Für die überdeckte Passage (**Baufeld 1b**) ist nur eine Glasabdeckung mit Stahlkonstruktion zulässig.

Unzulässig sind glasierte oder spiegelnde Dacheindeckungen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Dachbegrünungen sind jedoch zulässig.

2.2 Fassaden

Die Außenwände sind 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.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und dort nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m (Oberkante) ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig.

Werbeanlagen sind auf Werbeanlagen, die sich aus Einzelbuchstaben von maximal 50 cm Höhe zusammensetzen sowie auf historisierende Stechschilder bis maximal 1,00 qm Gesamtfläche beschränkt.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen als eingeführte Firmenzeichen mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,00 qm zugelassen werden.

Die Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder – bei Einzelbuchstaben – hinterleuchtet werden.

Unzulässig sind:

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

3. Hinweise

- 3.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Betroffen ist in Teilen der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Europastraße II“ rechtskräftig seit 09.03.1988.
- 3.2 Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ werden zusammen mit dem Bebauungsplan 1. Änderung „Heiligkreuzstraße - Europastraße II“ beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften – § 74 (7) LBO.
- 3.3 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- 3.4 Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Starkstromleitung der Stadtwerke Nürtingen GmbH. Die Bestimmungen und Vorschriften der Betreiber müssen berücksichtigt werden. Auskünfte sind erhältlich bei: Stadtwerke Nürtingen GmbH, Porschestraße 5-9, 72622 Nürtingen, Telefon 07022-408-0/40. Im nördlichen Teil von Baufeld 2a kommt es zu einer Überschneidung der überbaubaren Fläche mit dem Leitungsrecht für die Stadtwerke Nürtingen GmbH zur Verlegung der Starkstromleitung. Bei baulichen Anlagen im Bereich des Leitungsrechtes ist durch geeignete Maßnahmen die Leitungssicherung zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 3.5 Sollten im Plangebiet während den Baumaßnahmen Bodenfunde auftreten, besteht deren Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Stadt Nürtingen (Telefon 07022-75405) oder beim ehrenamtlich Beauftragten für Denkmalschutz des Regierungspräsidiums Stuttgart (Telefon 0711-90445109).
- 3.6 Im Bereich des Baufeldes 2 können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Es ist deshalb erforderlich, vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen im Untergrund vorzunehmen. Im Rahmen des Baurechtsverfahrens sind hierzu Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium, Referat 86 Denkmalpflege, Frau Dr. Arnold (Telefon 0711-90445303), vorzunehmen.
- 3.7 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baurechtsverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.
- 3.8 Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beach-

tung der DIN 1054 festzulegen.

- 3.9 Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ von 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Bei Neubebauungen sind einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.
- 3.10 Auf die Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros Engel vom 6. Juli 2011 wird hingewiesen. Die Inhalte der Geräuschimmissionsprognose sind zu beachten. Im Rahmen eines Baurechtsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen. Sofern die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht durch geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten.
- 3.11 Das Plangebiet ist entsprechend den bei der Stadtverwaltung vorliegenden Hochwassergefahrenkarten gegen Hochwasser zu schützen. Die Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge auf der Ebene der Mühl- und Europastraße liegen bis zur vollständigen Herstellung des Hochwasserschutzes für den Einzugsbereich des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich. Sie sind im Hochwasserfall so abzuschließen, dass kein Hochwasser in die Tiefgaragen oder Gebäude einfließen kann. Mit der vollständigen Herstellung des Hochwasserschutzes für den Einzugsbereich des Plangebietes sind auch die sonstigen Planbereiche gegen Hochwasser geschützt. Die Festlegungen für die Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge sind dann nicht mehr erforderlich.
- 3.12 Regenwasser als Brauchwasser
- Sofern Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt verwendet wird, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.
- Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamts des Landratsamts Esslingen zur Nutzung von Regen-,
 - Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
 - Verordnung des Landes Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf die Anzeige nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung (Nutzung einer Wasseranlage mit Nichttrinkwasserqualität) wird hingewiesen.

Anlagen

Anlage 1:

Stellungnahme des Ing.-Büro für Bautechnik Wolfgang Sigler, Nürtingen, vom
20.05.2011