

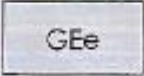
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), Bekanntmachung 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (BGBl. I, 2902) und Gesetz vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. 1990/I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 15.12.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S.29)
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 16.07.1998

LEGENDE

1. Festsetzungen (Darstellung mit Normcharakter gem. PlanzV 1990)

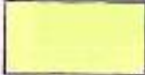
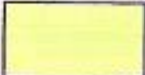
Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BauGB

	GEE	Gewerbegebiet, eingeschränkt	§§ 8 + 1(9) BauNVO
	0,6	Grundflächenzahl	§ 16(2)1 BauNVO
	II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16(2)3 BauNVO
	TH 7,5 m	Traufhöhe	§ 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - § 9(1)2 BauGB

	offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	

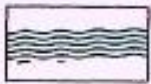
Verkehrsflächen - § 9(1)15 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche hier: Wirtschaftsweg sowie Fuß- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - § 9(1)16 BauGB



Wasserfläche



Bereiche für den Wasserabfluss
hier: Bäche und Gräben

GW III

Wasserschutzgebiet Zone III

§ 9(1)16 BauGB

Grünflächen - § 9(1)15 BauGB

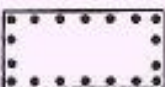


öffentliche Grünfläche

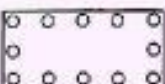
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9(1)20 und 25 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



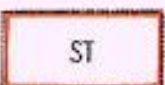
Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Flächen und Planzeichen mit Normcharakter



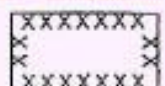
Fahrrecht zugunsten des Angler- und Fischervereins Nürtingen

§ 9(1)21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Steliplätze

§ 9(1)4 u. 22 BauGB



Flächen mit Altlastenverdacht

§ 9(5)3 BauGB



Biotop gem. § 24a Landesnaturschutzgesetz

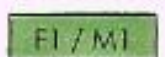
§ 9(4) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9(7) BauGB

2. Darstellungen ohne Normcharakter



Fläche für Maßnahmen / Maßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Nutzungsbeschränkungen - § 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO und § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

ausnahmsweise zulässig:

- maximal eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist. Die maximale Größe einer solchen Wohnung darf 130 m² nicht übersteigen.

unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 und 22 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nur als Flachdachgaragen mit mindestens extensiver Dachbegrünung zulässig.

Stellplätze sind in den gewerblichen Bauflächen und in den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen - § 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

1.4. Flächen für Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BauGB

In den Pflanzgebietsflächen sind heimische, standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) 20 und 25 BauGB
(F / M = Fläche für Maßnahmen / Maßnahmen)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich von baulichen Eingriffen in Natur und Landschaft an anderen Stellen in Nürtingen §§ 1a und 9 (1a) BauGB.

F1 / M1 Auf dieser Fläche ist der vorhandene Oberboden soweit wie möglich abzutragen und die Entwicklung vegetationsarmer, teilweise kiesiger Rohbodenstandorte zu fördern. Zur Erhaltung dieses Vegetationscharakters ist auf Teilflächen eine Mahd im Turnus von 3 bis 5 Jahren vorzunehmen sowie der Gehölzjungwuchs zu entfernen.

Westlich und südwestlich des östlichen Sees sind durch die Ausbildung flacher Mulden temporäre Kleingewässer anzulegen. Die aufkommende Gehölzsukzession ist alle 3 bis 5 Jahre zu entfernen.

F2 / M2 Die Halbinsel am Nordufer des östlichen Sees ist durch unterschiedlich gestaltete Wasserflächen abzugrenzen. Dort soll ein ganzjähriges Betretungsverbot bestehen. Die Oberfläche der Insel ist, soweit möglich, durch Abschieben des Oberbodens als vegetationsarme Kiesfläche auszubilden. Aufkommende Gehölzsukzession ist regelmäßig alle 3 bis 5 Jahre zu entfernen.

Die Uferlinie der abgegrenzten Halbinsel ist durch das Anlegen von Buchten, Wasserwechselzonen sowie Gehölz- und Staudensäumen aufzubrechen. Die Pflege dieses Ufersaumbereiches erfolgt durch eventuelle Herausnahme von aufkommenden Gehölzen im 5-Jahresrhythmus.

F3 / M3 Die Uferbereiche beider Seen sind zu verbessern und naturnäher zu gestalten.

Am Nordwest- und Westufer des östlichen Sees sowie am Ostufer des westlichen Sees sind Flachuferbereiche und breite Wasserwechselzonen im Wechsel zu Steiluferbereichen zu entwickeln.

Am Nord-, Südost- und Westufer des westlichen Sees und am Süd- und Südostufer des östlichen Sees ist die Ausbildung naturnaher Ufergehölze zu fördern. Als Pflegemaßnahmen sind einzelne Gehölze alle 10 bis 15 Jahre auf Stock zu setzen; einzelne Weiden sind zu Kopfweiden heranzuziehen.

F4 / M4 Die beiden Seen werden über Flachwasserzonen miteinander verbunden. Vorhandene Gehölze zwischen den beiden Seen werden ausgelichtet.

F5 / M5 Der teilweise aufgefüllte See an der Straße L1250 ist zu erhalten und an seinem Ost- und Südufer durch Oberbodenauftrag flachere Uferbereiche zu entwickeln. Durch die Ausbildung von Mulden im Uferbereich sind temporäre Kleingewässer zu schaffen.

- F6 / M6 Auf den Flurstücken Nrn. 1416, 1417 und 1418 sind durch die Ausbildung von Mulden und durch Verdichtung des Oberbodens temporäre flache Gewässer zu schaffen. Dieser Bereich ist durch entsprechende Ausbildung als vergrößerter Uferbereich des westlichen Sees zu gestalten.
- F7 / M7 Die Ruderalfläche zwischen dem Robinienwäldchen und den beiden Seen ist von Gehölzbeständen weitgehend freizuhalten und durch eine Mahd alle 1 bis 2 Jahre oder durch extensive Beweidung zu entwickeln. Am Nordrand dieser Fläche sind flache, verdichtete Mulden für temporäre Kleingewässer anzulegen.
- F8 / M8 Das bestehende Robinienwäldchen ist durch sukzessive Zurücknahme des Robinienbestandes und die dadurch eintretende Förderung bereits vorhandener einheimischer Gehölze allmählich umzubilden. Besonderes Gewicht ist dabei auf die Ausbildung eines artenreichen Waldrandes zu legen. Folgende zusätzliche Maßnahmen sind zur naturnahen Entwicklung des Wäldchens durchzuführen:
- Anpflanzung standorttypischer autochthoner (an Ort und Stelle gewachsen) Gehölze im Bereich des Waldrandes.
 - Punktueller Rückschnitt der Gehölze alle 10 bis 15 Jahre im Winterhalbjahr. Der Gehölzschnitt ist als Totholz im Gebiet zu lagern.
 - Förderung der Waldsäume durch abschnittsweise Mahd alle 5 bis 10 Jahre.
- F9 / M9 Die relativ artenarme Ufervegetation, die den Graben aus der Rudolphshalde säumt, ist durch die Zurücknahme einzelner dominanter Arten in ihrem Artenreichtum zu fördern. Die Pflege des Gehölzmantels und des Gehölzsaums hat in Anlehnung an M8 zu erfolgen.
- F10 / M10 Die bestehende Ruderalfläche ist durch extensive Pflege – Mahd auf Teilflächen alle 3 bis 5 Jahre - zu entwickeln. Einzelne Gehölzgruppen sind zu erhalten. Durch Anpflanzungen mit einheimischen autochthonen Sträuchern sowie einigen Baumgruppen der 1. Ordnung ist diese Fläche gegen das angrenzende Gewerbegebiet abzuschirmen.
- F11 / M11 Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Kleingärten sind in ihrer Nutzung so umzustellen, dass sie das Gebiet kurzfristig nicht mehr beeinträchtigen. Die Fläche südlich des westlichen Sees ist als extensive Wiese in jährlicher ein- bis zweimaliger Mahd zu nutzen. Die Fläche südlich des östlichen Sees ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen Mostobstbäumen anzulegen.
- F12 / M12 Das Bachbett des Marbaches ist in diesem Bereich so zu verlegen, dass die Ausbildung von Mäandern und die Schaffung eines Altarmes möglich ist. Als Ufervegetation ist ein natürlicher Gehölzsaum zu entwickeln.

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

2.1. Dachflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zulässig.

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Extensive Dachbegrünungen können zu 50 % auf die Grundstücksbegrünung gem. Punkt 2.2. angerechnet werden.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte geschlossen mit heimischen, hochwachsenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Stellplätze und Zufahrten sind aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes Zone III mit einem wasserdicht befestigten Belag herzustellen.

2.3. Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die maximale Traufhöhe festgelegt. Der Bezugspunkt der Traufhöhe wird gebildet durch die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der vorderen Baugrenze auf dem Baugrundstück.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Fassaden bis höchstens 2,0 m unterhalb der Traufe mit maximal 1,0 m Schrifthöhe oder zusammengefasst auf einem freistehenden Werbeträger bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m zulässig. Bewegliche und blinkende Beleuchtung sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6. Einfriedungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

HINWEISE

1. Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind in der Bauvorlage darzustellen.
2. Das Gebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Oberboihingen "Oberer Wasen". Die in der Rechtsverordnung vom 17.08.1981 enthaltenen Verbote für die Zone III sind zu beachten.
3. Baumaßnahmen, die in das Grundwasser reichen, sind gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.08.1981 unzulässig.
4. Bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten in der Zone II wird die Mächtigkeit der Deckschichten verringert. Ob der Eingriff verträglich ist oder ob besondere Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. Verzicht auf Unterkellerung), kann anhand einer Deckschichtenkartierung beurteilt werden..

- 5 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb des im Lageplan abgegrenzten Geltungsbereiches alle älteren Festsetzungen aufgehoben. Betroffen von dieser Maßnahme ist der Bebauungsplan "Firma Nagel-Grienländer", rechtskräftig seit 21.12.1985.
- 6 Im Plangebiet befinden sich Flächen, für die eine historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 1994 Hinweise auf Altablagerungen ergab: Im Südwesten liegt die Altablagerung „Baggersee westliches Grien“ (NUE 067) mit einer Einstufung als B-Fall, wonach nur bei Nutzungsänderungen weitere Untersuchungen erforderlich sind. Die Altablagerung „Baggerseen östliches Grien“ (NUE 037) umfasst Flächen zwischen den beiden Seen sowie Flurstücke entlang der Oberboihinger Straße und die Halbinsel des östlichen Sees. Die Altlast wurde ebenfalls mit B klassifiziert. Die Altablagerung „Grien“ (NUE 045), der Altstandort „Bitumenmischanlage“ (NUE 135) und der Altstandort „Betriebstankstelle Fischer“ (NUE 136) im Nordwesten wurden als E-Fälle bewertet, d.h., weitergehende Erkundung und – je nach deren Ergebnis – Sanierungs- bzw. Überwachungsmaßnahmen sind erforderlich.
- 7 Im Plangebiet liegen Biotope nach § 24a NatschG. Gemäß § 24a (2) NatschG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer den Ziffern 2.1., 2.2., 2.3. und 2.6. in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

VERFAHRENVERMERKE

Aufstellung gem. § 2 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am25.08.1992
Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats ab dem 16.05.2000
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.07.2000
In Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB durch Bekanntmachung am 25.07.2000

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes "Zizishäuser Seen" im Planbereich 12.18 in Nürtingen und Zizishausen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan mit Textteil ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Der vom Gemeinderat anerkannte Lageplan mit Textteil trägt das Datum vom 27.05.2000/18.07.2000
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 27.05.2000

Nürtingen, den 20. JULI 2000



A. Bachofer
(Oberbürgermeister)



VA 621.41 PB 12.18

**STADT NÜRTINGEN
PLANUNGSAMT**

Seite 8