

**Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan
„Käppele“
2. Änderung**

Planbereich 117.13

Begründung
vom 18.10.2021

Satzung

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Verfahren	5
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	6
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	7
IV	Ausgangssituation	8
IV.1.	Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich	8
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	9
IV.3.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	9
IV.4.	Erschließung	9
IV.5.	Planungsrechtlichen Ausgangssituation	10
IV.5.1	Landesentwicklungsplan	10
IV.5.2	Regionalplanung	10
IV.5.3	Flächennutzungsplanung	11
IV.5.4	Bebauungsplanung	11
	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	13
IV.6.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	13
IV.6.1	Erdbebenzone	14
IV.6.2	Denkmalschutz	14
IV.6.3	Wasserschutzgebiet	14
IV.7.	Vorliegende Gutachten	15
IV.7.1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	15
IV.7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	16
IV.7.3	Geotechnischer Bericht	17
	Planinhalte	20
IV.8.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	20
IV.9.	Verkehrskonzept und Erschließung	21
IV.10.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
	Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen stellt wie in Kapitel IV.5.3 beschrieben das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird die Bebauung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft, weswegen keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird folglich erfüllt.	21
V	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
V.1.	Art der baulichen Nutzung	22
V.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
V.3.	Bauweise	26
V.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	26
V.5.	Stellung der baulichen Anlagen	27
V.6.	Nebenanlagen	27
V.7.	Stellplätze, Garagen und Carports	27
V.8.	Versorgungsleitungen	28
V.9.	Fläche für Versorgungsanlagen	28
V.10.	Leitungsrechte	28

V.11.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	28
V.12.	Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld	29
V.13.	Öffentliche Grünfläche	29
V.14.	Pflanzbindung, Pflanzgebote und Fassadenbegrünung	29
V.15.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
V.16.	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	30
V.17.	Örtliche Bauvorschriften	30
V.18.	Städtebauliche Kenndaten	32
V.18.1	Flächenbilanz	32
V.18.2	Statistische Planungsdaten	32
Auswirkungen des Bebauungsplans		33
V.19.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	33
V.20.	Stadtplanerische Auswirkungen	33
V.21.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	33
V.22.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	33
V.22.1	Ver- und Entsorgung	33
V.22.2	Erschließung	34
VI	Maßnahmen zur Verwirklichung	35
VI.1.	Kosten und Finanzierung	35
VI.2.	Bodenordnende Maßnahmen	35

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)

II Verfahren

Der Bebauungsplan „Käppele 2. Änderung“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Nichtsdestotrotz wurde in diesem Fall eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Entscheidung getroffen, die Verfahrensart in ein Regelverfahren inklusive Erstellung eines Umweltberichtes umzuwandeln. Die Gründe dafür waren einerseits, um bzgl. der Frage Außen- oder Innenbereich die richtige Verfahrensart zu wählen und andererseits, um die Eingriffe in die Umwelt gem. der mit dem Umweltbericht erstellten Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung kompensieren zu können.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss des Planinhalts und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	am	16.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung	am	10.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von bis	13.07.2020 21.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von bis	10.07.2020 21.08.2020
Beschluss der öffentlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	am	30.11.2021
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	14.12.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von bis	21.12.2021 01.02.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	am	21.06.2022
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	am	12.07.2022

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“ im Stadtteil Nürtingen-Neckarhausen ist die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen sowie der Wohnraumbedarf für unterschiedliche Zielgruppen in Neckarhausen sowie in Nürtingen.

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 wurde das Schlüsselprojekt der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Gleichmaßen wurde durch die Verwaltung 2016 bzw. 2021 eine Baulandstrategie erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, in der eine Bevölkerungsprognose dargelegt wurde. Demnach ist bis 2035 mit einer Bevölkerungszunahme von 2.578 Personen in Nürtingen zu rechnen. Projekte aus der Baulandstrategie werden nach und nach aufgenommen und in Form von Bebauungsplänen entwickelt, diese Entwicklung der Bebauungspläne bzw. die dementsprechenden Verfahren und die Verhandlungen mit den diversen Eigentümern ziehen die Erschließungen dieser Flächen aber in die Länge. Daneben existiert in Nürtingen eine Baulückenbörse, in der Eigentümer von bebaubaren Flächen (Baulücken) angeschrieben und abgefragt wurden, ob Interesse daran besteht, die Flächen auf dem Markt anzubieten, um Wohnraum zu schaffen. Privat angebotene Bauflächen stehen aber in der Realität kaum auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, weswegen die Preise aufgrund des knappen Angebotes und der steigenden Nachfrage in die Höhe schnellen.

Diese stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum und die wenigen privaten Flächen, die im Gegenzug dafür auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, haben die Stadt veranlasst, ein Screening aller verfügbaren städtischen Flächen durchzuführen, die mit Bebauungsplanänderung zu Wohnbauflächen gemacht werden können. Dabei wurden u.a. die Flächen im Bebauungsplangebiet „Käppele“ in Neckarhausen als mögliche bebaubare Flächen identifiziert und so auch dem Gemeinderat vorgestellt. Der Vorteil ergibt sich hierbei dadurch, dass sich die Flächen in städtischem Besitz befinden und damit schnell entwickelt werden können. Des Weiteren sind die Flächen bereits erschlossen, was einer zügigen Entwicklung ebenfalls dienlich ist.

Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich damit in der hohen Wohnraumnachfrage, die aufgrund der weiterhin steigenden Zahl an Arbeitsplätzen in der Region Stuttgart in der Zukunft auch weiterhin ansteigen wird und in der einhergehenden Verpflichtung der Stadt Nürtingen zur Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Daher hat der Gemeinderat entschieden, auf den Freiflächen im Bebauungsplangebiet Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Bebauung fortzuführen und damit einen eindeutigen städtebaulichen Abschluss zum Außenbereich hin zu schaffen (Arrondierung des Siedlungskörpers zum Außenbereich hin). Da auf den Freiflächen aktuell öffentliche Grünflächen/ nicht überbaubare Flächen festgesetzt sind, muss eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, die die Grünflächen in Wohngebiete umwandelt.

Zusammenhängende große Außenbereichsflächen können somit vor einer Inanspruchnahme geschützt und damit Wohnraum im Siedlungszusammenhang bzw. in

direkter Umgebung dazu geschaffen werden. Baulücken können z.T. ebenfalls geschlossen werden, womit im Siedlungskörper nachverdichtet werden kann. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Um nun einem Teil dieser Wohnraumnachfrage Rechnung tragen zu können, sollen die Grünflächen bzw. nicht überbaubaren Flächen und z.T. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplätze - per Bebauungsplanänderung in Wohnbauflächen für vier Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit ca. acht Wohneinheiten entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“ beabsichtigt die Stadt Nürtingen, die Baulücken im Geltungsbereich zu schließen bzw. des Siedlungskörper zum Außenbereich hin zu arrondieren. Dieser dringend benötigte Wohnraum kann zügig für verschiedene Personengruppe bereitgestellt werden.

Ziel ist es darüber hinaus, trotz der zusätzlichen Versiegelung auf den Grundstücken dem ökologischen bzw. klimatischen Schutzgut Rechnung zu tragen. Entgegen der vorherrschenden Dachform des Satteldaches soll auf den neu zu bebauenden Flächen ein Pultdach ermöglicht werden, welches begrünt und mit Solaranlagen ausgestattet werden kann bzw. muss. Neben weiteren Ausgleichsmaßnahmen sowie der Fassadenbegrünung wird so ein Beitrag dazu geleistet, den Eingriff in die Umwelt an diesen Stellen so weit wie möglich zu kompensieren.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es damit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“ wird das Siedlungsgebiet des Ortsteils Nürtingen-Neckarhausen im Norden z.T. im Siedlungskörper bzw. z.T. in direkter Umgebung zum Siedlungskörper um ca. 5 Wohngrundstücke mit ca. 12 Wohneinheiten erweitert.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Bebauung des Geltungsbereichs.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Neckarhausen am nördlichen Siedlungsrand.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha und besteht aus folgenden Flurstücken: Teile von 1210, 1213/1, 2799, Teile von 2810 (Belchenstraße), 2804, 2805/1, 2805, 2806/1, 2806, 2807, 2807/1, 2809 (Katzenohrweg), 2809/1, Teile von 927 (Böllatstraße), Teile von 921 (Hohenstaufenstraße), Teile von 923 (Kennerweg).

Der Bereich wird gemäß § 9 Abs.7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Norden	Teile von 1210, 2798, 2800, 2810 (Belchenstraße)
Im Osten	2800, 2810 (Belchenstraße), 2830, 2839, Teile von 927 (Böllatstraße)
Im Süden	Teile von 927 (Böllatstraße), 897/3, Teile von 921 (Hohenstaufenstraße), Teile von 923 (Kennerweg)
Im Westen	Teile von 1210, Teile von 927 (Böllatstraße), 2794, Teile von 923 (Kennerweg)

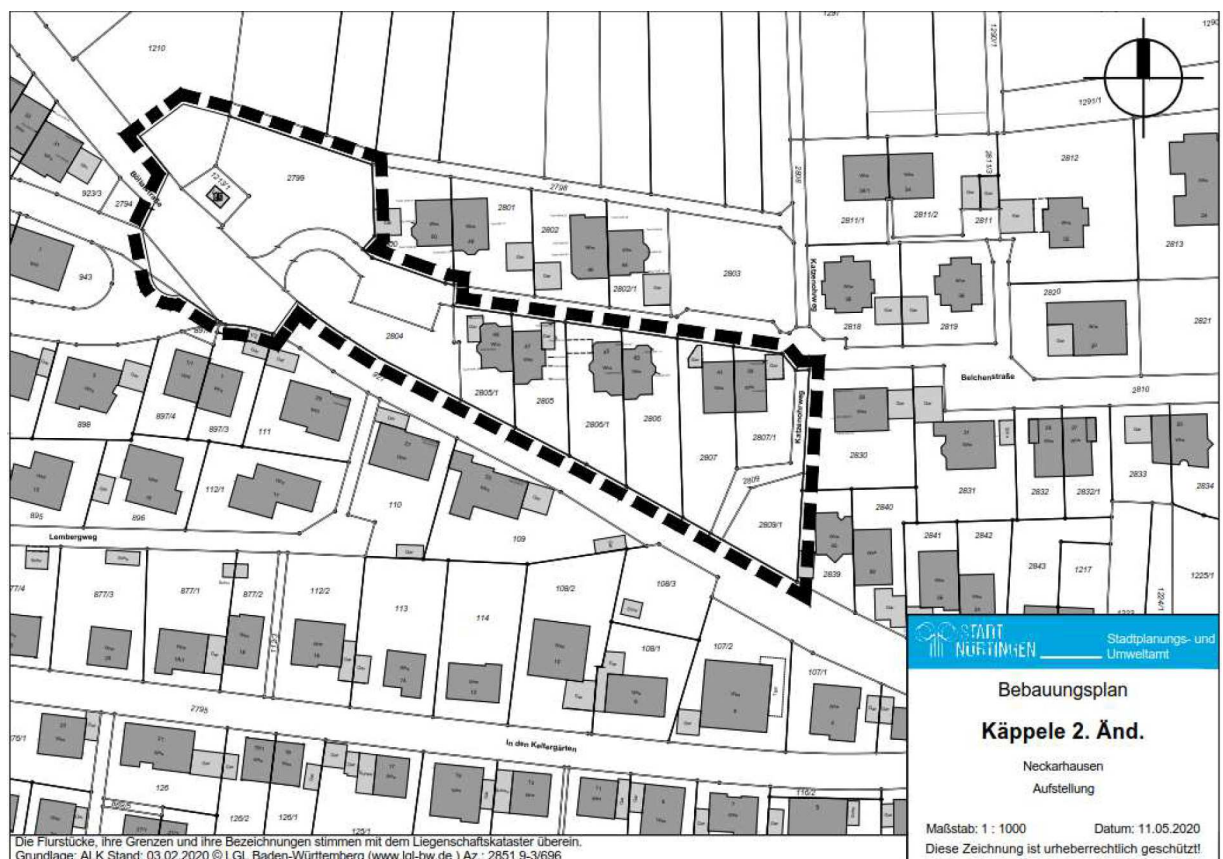


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Derzeitig befinden sich neben den neu zu bebauenden, bewachsenen Grünflächen drei eingeschossige Doppelhäuser im Plangebiet, die das Gebiet besonders durch die Ausrichtung des Firstes (Ost-West) prägen. Auf der westlichen Grünfläche (Flst. 2799, 1213/1 und z.T. 1210) befindet sich neben einigen Bestandsbäumen eine Trafostation der Stadtwerke Nürtingen. Die Grünfläche auf dem Flurstück 2804 grenzt an die Stellplatzflächen auf dem Flurstück 2810 (Böllatstraße) an. Die Grünfläche besteht größtenteils aus diversen Gehölzstrukturen. Die sieben Parkplätze angrenzend an diese Grünfläche auf dem Flurstück 2810 werden aktuell teilweise von den Bewohnern in der Umgebung sowie von Besuchern genutzt. Die kleine Grünfläche im Osten (Flst. 2809/1) besteht gegenwärtig nur aus diversen Gehölzstrukturen. Die Grünfläche im Süden ist aktuell als solche festgesetzt und beinhaltet eine Ruhebänk sowie eine denkmalgeschützte steinerne Ruhebänk.

Die stark ausgeprägte Topographie bestimmt die bestehende charakteristische Bauweise, indem die Gebäude auf der Nordseite teils eingeschossig und auf der Südseite dahingegen teils drei geschossig wirken. So müssen bspw. beim östlichen Bauplatz ca. 10 Höhenmeter, beim mittleren ca. 7m und beim westlichen Bauplatz ca. 9 m überwunden werden.

IV.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Nördlich des Gebiets befindet sich ein Feldweg, der das Gebiet zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet bzw. zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen/Streuobstflächen abgrenzt. Südlich des Gebiets verläuft die Böllatstraße, von der aus die meisten der neu zu erschließenden Grundstücke erschlossen werden sollen. Im Osten, Süden sowie Westen des Gebiets grenzen die Wohngebiete „Halde“, „Kenner“ sowie „Ortskern Neckarhausen westlich“ an. Die umgebende Bestandsbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit nord-ost-gerichteten Satteldächern. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Ursprungsbebauungsplan bzw. seine erste Änderung „Käppele“ an, in dem die Bebauung als reine Wohngebiete festgesetzt wird. Im weiteren östlichen Verlauf der Belchenstraße befinden sich gekennzeichnete Bereiche, auf dem das Öffentliche Parken stattfinden kann.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Albvereinsheim des Schwäbischen Albvereines, Ortsgruppe Neckarhausen. Zwischen dem Albvereinsheim und der Böllatstraße befinden sich weitere Parkmöglichkeiten.

IV.4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Böllatstraße sowie die Belchenstraße erschlossen. Für Fußgänger sowie Radfahrer besteht die Möglichkeit, über den Katzenohrweg den Feldweg im Norden und so das Landschaftsschutzgebiet zu erreichen. Des Weiteren gelangt man über die Böllatstraße in Richtung Norden ebenfalls den Außenbereich. In einem Umkreis von max. einem Kilometer befinden sich zwei Haltestellen entlang der Neckartailfinger (ca. 14 Minuten Gehweg) Straße und der Nürtinger Straße (ca. 9 Minuten Gehweg). Über die Böllatstraße gelangt man mit dem Auto in wenigen Minuten auf die B 297, wodurch man gut an das lokale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

IV.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

IV.5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Nürtingen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Region Stuttgart ausgewiesen. Zudem liegt es auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart, Esslingen am Neckar, Plochingen, Nürtingen und Metzingen (bzw. Reutlingen/ Tübingen).

IV.5.2 Regionalplanung

Die Stadt Nürtingen liegt in dem seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Esslingen-Plochingen-Nürtingen(-Metzingen). Der Regionalplan gibt für die Kernstadt Nürtingens, mit zentralörtlicher Funktion eines Mittelzentrums und einem ausgewiesenen Schwerpunkt des Wohnungsbaus, eine Bruttowohndichte von mindestens 80 Einwohner pro Hektar an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“ wird im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der westliche Teil des Gebiets befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Nördlich grenzt das Gebiet an ein Landschaftsschutzgebiet, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rechtskräftig seit dem 12.11.2010)

IV.5.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, wirksam seit dem 07.04.2000, wird die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich ragt das Gebiet teils in eine Grünfläche, zudem liegt beinahe das gesamte Gebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Nördlich grenzt das Gebiet an ein Landschaftsschutzgebiet.

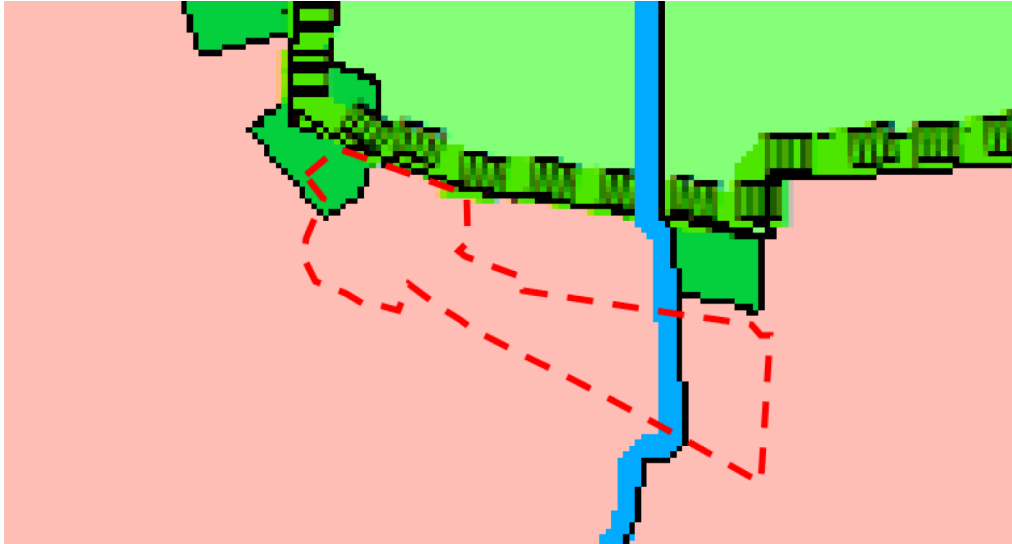


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000 (wirksam seit dem 07.04.2000)

IV.5.4 Bebauungsplanung

Der aktuell im Plangebiet gültige B-Plan „Käppele“ (rechtskräftig seit dem 21.10.1989), der in Teilen außerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanes „Käppele 1. Änderung“ vom 18.04.1997 bereits geändert wurde, setzt für den westlichen Bereich eine private sowie eine öffentliche Grünfläche sowie einen Parkierungsstreifen und eine Fläche für Versorgungsanlagen fest (Elektrizität/ Trafo). Die mittlere Grünfläche ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und grenzt an eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze an. Nur die östliche Grünfläche wird als Reines Wohngebiet festgelegt, allerdings wurde an dieser Stelle kein Baufenster ausgewiesen. Am östlichen Rand des Plangebiets sollte ursprünglich über den Katzenohrweg auf direktem Wege die Belchen- und Böllatstraße miteinander verbunden werden, in der Realität weicht dieser Weg aber von den damaligen Festsetzungen ab und verläuft nun entlang des Flurstückes 2809. Unter dem damals geplanten und festgesetzten Fußweg verläuft darüber hinaus eine Leitung, die auch weiterhin über ein Leitungsrecht gesichert sein muss.

Auf allen Teilflächen werden Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

An der Kreuzung Böllatstraße/ Hohenstaufenstraße befindet sich Verkehrsgrün, welches im Bebauungsplan „Käppele“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Diese Fläche wird in die Bebauungsplanänderung integriert, da die Trafostation an diese

Stelle verlegt werden soll. In diesem Zuge wird hier eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auch das bestehende Denkmal wird in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Die bestehende Bebauung wird ebenfalls als Reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und festgelegten Traufhöhen ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Käppele“ (rechtskräftig seit dem 21.10.1989)

Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

IV.6. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

Folgende Belange wurden mithilfe des GIS der Stadt Nürtingen in Bezug auf das Plan-
gebiet überprüft (Stand 08.02.2021):

Belange	Betroffenheit	
	Ja	Nein
Landschaftsschutzgebiet		x
Naturschutzgebiet		x
Kampfmittel		x
Denkmalschutz	x	
FFH-Gebiet		x
Naturdenkmal		x
Geschützte Biotope nach dem NatSchG		x
Magere Flachlandmähwiesen		x
Waldschutzgebiet		x
Altlasten gemäß Boden- und Altlastenkataster LRA Esslingen		x
Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen		x
Bodenaufbringungsflächen		x
Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten		x
Als B-Fall eingestufte Flächen		x
Wasserschutzgebietszone	x	
Wasserschutzgebiet	x	
Überschwemmungsgebiet		x
Geotope		x
Erosionsgefährdung		x
Grundwasserneubildung (mm/a)	50-100 (mm/a); Nur im Westen (1210, 1213/1, 2799: 100-150 (mm/a)	

IV.6.1 Erdbebenzone

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

IV.6.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende eingliedrige Sandsteinruhebänk mit zwischen den Pfeilern unten integrierter Sitzbank, heute mit Metallankern stabilisiert (Kulturdenkmal) nach § 2 DSchG (Stand 1987, ObjektID 5939). Diese Einstufung bedeutet, dass kein Umgebungsschutz gegeben bzw. zu beachten ist.

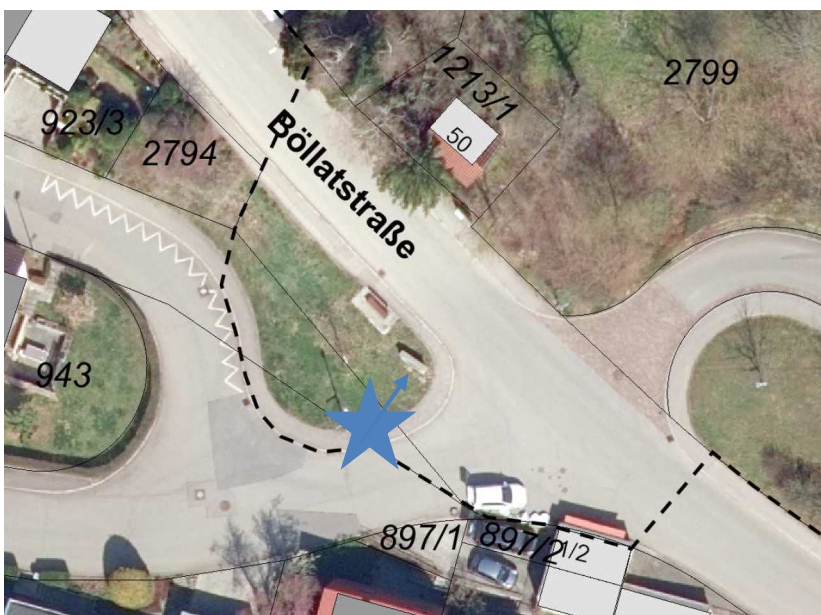


Abbildung 5: Abbildung der Lage der steinernen Ruhebänk (blauer Stern)

IV.6.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG Bigel und Insele – Neckarhausen“ Nr. 116024, vom 01.10.1997. Es handelt sich um die Schutzgebietszone III.



Abbildung 6: Abbildung der Wasser-

schutzgebietszone/ des Wasserschutzgebietes

IV.7. Vorliegende Gutachten

IV.7.1 **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Im Mai 2020 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, um die vorhandenen Habitatpotentiale zu untersuchen. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für das Baugebiet „Käppele“ in Nürtingen wurde eine Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Habitatpotentialen streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten durchgeführt. Zu prüfen war, ob artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und welche Maßnahmen ggf. zu deren Vermeidung getroffen werden können.

Das Vorhaben sieht die Bebauung von Grünflächen zu Gunsten von Wohnraum vor. Bestandsgebäude und Gehölzstrukturen im Plangebiet sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten geeignet. Außerdem sind Habitatpotentiale für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorhanden.

Zur Beurteilung möglicher Projektwirkungen fehlen derzeit noch hinreichend konkrete Daten zum realen Bestand der Arten(-gruppen) sowie zu Art und Umfang der Eingriffe. Diese müssen im Bedarfsfall einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Betrachtung unterworfen werden. Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien werden ergänzende Erhebungen erforderlich. Genaue Aussagen bezüglich Art und Umfang von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können erst nach Abschluss der Zusatzerhebungen getroffen werden. Generell dürfen Gehölzrodungen und Bauarbeiten in der Nähe von Neststandorten zum Schutz von Brutvögeln nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der Verlust von Brutplätzen und Quartiermöglichkeiten ist durch die Ausbringung künstlicher Nisthilfen und Fledermauskästen zu kompensieren. Bei Vorkommen von Reptilien darf

der Vorhabensbereich zum Schutz im bzw. am Boden überwinternder Individuen im Winterhalbjahr nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Außerdem muss dann mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien der Vorhabensbereich durch einen Reptilienschutzzaun vor einer (Wieder-)Einwanderung einzelner Individuen geschützt und innerhalb des Zauns vorhandene Tiere in ein zuvor neu angelegtes Ersatzhabitat verbracht werden.

Derzeit können keine abschließenden Aussagen darüber getroffen werden, ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 (1) bis (3) BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 für die genannten Arten(gruppen) hinsichtlich der geplanten Nachverdichtung ausgeschlossen werden können. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit aber nicht erkennbar.“

Quellenangabe:

Titel: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Gutachter: Tier- und Landschaftsökologie Dr. J. Deuschle

Datum: Mai 2020

IV.7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und als Grundlage für den Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurde in diesem Kontext überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Grundlage hierfür waren Erhebungen im Jahr 2020 und im Frühjahr 2021.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 25 Vogelarten erfasst (vgl. Kapitel 3.1). Davon sind 20 Arten Brut- bzw. Reviervögel. Die weiteren fünf Vogelarten wurden als Nahrungsgäste eingestuft. Wertgebende Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld sind Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke, Star und Turmfalke. Vorhabensbedingt betroffen ist lediglich die Klappergrasmücke.

Bei den Erhebungen wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) registriert. Im Vorhabensbereich finden sich einzelne Baumhöhlen die, ebenso wie die vorhandenen Gebäude, potentiell von Fledermausarten als Quartier genutzt werden könnten. Bei Schwärmkontrollen wurde jedoch keine Quartiernutzung nachgewiesen.

Im Vorhabensbereich sowie dessen unmittelbaren Umfeld wurden Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen (vgl. Kapitel 3.4).

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen Bauzeitenregelungen, Ausweisung von Tabuflächen und Kompensationsmaßnahmen vor (vgl. Kap. 5). Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze auf das Winterhalbjahr bzw. auf den Bereich außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierzeiten von Fledermäusen zu beschränken und die

raumwirksame Lichtemission zu minimieren (Kap. 5.2.4). Sollten Rodungen außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so muss der Bau durch einen fachkundigen Artenkennner ökologisch begleitet werden. Bei Nachweis von belegten Quartieren oder Brutplätzen wird eine umgehende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können sich dadurch verzögern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind für Fledermausarten und die Zauneidechse erforderlich. Zur Kompensation von Rodungen wird das Ausbringen von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabensbereich erforderlich (vgl. Kap. 5.3.1). Für die Zauneidechsen sind Habitatflächen aufzuwerten und Tabuflächen auszuweisen (Kap. 5.3.2). Zudem wird empfohlen zur Aufrechterhaltung bzw. Aufwertung des Habitatpotentials für Brutvögel die geplanten Gebäude angepasst einzugrünen und verbleibende Freiflächen im Plangebiet mit Gruppen niedriger Sträucher zu bepflanzen und damit gleichzeitig die raumwirksame Lichtemission in Richtung des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets zu minimieren (vgl. Kap. 5.2.4 und Kap. 5.6).

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen (vgl. Kap.6). Für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen können nach bisheriger Einschätzung bei einer vollständigen und umfänglichen Berücksichtigung der Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) vermieden werden.“

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind verschiedene Minimierungs-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.

Quellenangabe:

Titel: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Gutachter: Tier- und Landschaftsökologie Dr. J. Deuschle
Datum: Juni 2021

IV.7.3 Geotechnischer Bericht

Als Grundlage für die Beurteilung der Baugrund- bzw. Versickerungsverhältnisse im Hinblick auf die spätere Bebauung des Plangebietes wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dafür wurden im Geltungsbereich 3 Rammkernsondierungen sowie eine Kleinbohrung durchgeführt.

Zusammenfassend stellt das Gutachten folgende Ergebnisse dar:

„Die Untergrundverhältnisse im BBP „Käppele“ in Neckarhausen wurden auf Grundlage von drei Rammkernsondierungen beschrieben und beurteilt. Nach den Untersuchungsergebnissen kann im Plangebiet mit überwiegend einheitlichen Schichtenfolgen gerechnet werden. Einzelne, bislang nicht erfasste Bereiche sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich (Verbuschung, Hanglage) und können bei Bedarf über weitere Bohrungen näher erkundet werden.

Die natürlich anstehenden Schichten reichen hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit von geeignet bis weniger geeignet und müssen bei entsprechend hohen Gebäudelasten durch Tiefergründungen oder Herstellung entsprechender Tragschichten bei einer Plattengründung kompensiert werden. Ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen wird durch Baumaßnahmen nicht angetroffen werden. Abweichungen zwischen den Untersuchungsstellen können nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine sorgfältige Prüfung der angetroffenen Baugrundverhältnisse im Zuge konkreter Bauvorhaben ist im Vergleich zu den Ergebnissen und Folgerungen des vorliegenden Gutachtens unbedingt erforderlich.“

Hinsichtlich der Versickerung ergibt der Bericht folgendes:

„Zur Klärung der tatsächlichen Verhältnisse wurde in der Kleinbohrung RKS 1 eine Bohrlochversickerung durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Feldversuchs bestätigten die schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten (siehe Auswertungen der Bohrlochversickerung in Anlage 4).

Für anfallende Dach- und Oberflächenwässer bei Gebäuden ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes generell nicht zu empfehlen. Es ist davon auszugehen, dass die Versickerungsleistung der ungesättigten Bodenzone für eine planmäßige Versickerung unzureichend ist und im Vergleich zu den Zuflussmengen vernachlässigt werden muss. Bei geringen Durchlässigkeiten ist auch die Schaffung von ausreichenden Speicherkapazitäten problematisch, da hierbei beachtet werden muss, dass die Einstauzeiten bestimmte Grenzen nicht übersteigen. Zudem können Vernässungen auf den jeweiligen Grundstücken selbst und auf Nachbargrundstücken nicht ausgeschlossen werden.

Hier muss berücksichtigt werden, dass bei starken Niederschlägen kurzzeitig große Wassermengen anfallen können. Allgemein sind Versickerungsanlagen so zu planen, dass eine belebte Bodenzone durchströmt wird. Hierdurch erfolgt eine biologische und physikalisch-chemische Reinigung des Sickerwassers. Die Ausführung von derartigen Versickerungsanlagen ist jedoch im vorliegenden Fall aufgrund zu geringer Durchlässigkeit der Böden nicht möglich. Es sind daher ggf. Maßnahmen zur Abflusssdämpfung, Retention und Verdunstung des Niederschlagswasser (z. B. Dachbegrünung, Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen) empfehlenswert. Überschüssiges Wasser ist (möglichst im Trennsystem) abzuleiten. In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, dass das natürliche, flächenhafte Versickern von unbelastetem Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) auf Freiflächen außerhalb von Wasserschutzgebieten keinen besonderen Vorschriften und Gesetzen unterliegt.“

Quellenangabe:

Titel: GEOTECHNISCHER BERICHT

Gutachter: JKA Altlastenmanagement – Baugrund, Jürgen Körner

Datum: 14.07.2020

Die beschriebenen Auszüge stellen die Empfehlung des Gutachters da. Da sich jedoch die Bodenverhältnisse im Einzelfall wie beschrieben unterscheiden können, wurde im Textteil der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsphase eine Baugrunduntersuchung für das individuelle Grundstück vorzulegen ist. Dieser Baugrunduntersuchung ist ein Entwässerungskonzept beizulegen, welches Aussagen zur individuellen Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Baugrundstücks zu treffen hat. Ist demnach auf dem Grundstück entgegen der Ergebnisse des vorliegenden geotechnischen Berichtes und ohne Gefährdung der Allgemeinheit möglich, sind geeignete Maßnahmen für die maximale Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Planinhalte

IV.8. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Stadtverwaltung Nürtingen die Überplanung des Plangebietes in Form von städtebaulichen Vorentwürfen. Dieses städtebauliche Konzept wurde mit dem Ortschaftsrat zusammen abgestimmt.

Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfes führt die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung in Form von Einfamilienhäusern fort und bildet den städtebaulichen Abschluss der Bebauung zum Außenbereich hin ab. Direkt angrenzend an die Bestandsbebauung im Osten soll die neue Bebauung mit einer verträglichen Körnung und Maßstäblichkeit fortgeführt werden. Die Kubatur und die Geschossigkeit sollen in diesem Sinne analog zum Bestand fortgesetzt werden. Nur im Westen des Plangebietes soll eine vom Bestand abweichende Bebauung hinsichtlich der Kubatur und Höhe (zwei Vollgeschosse) ermöglicht werden, um an dieser Stelle Wohnraum durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses schaffen zu können.

Ursprünglich sollte sich auch die Dachform der neuen Bebauung an den Bestand anpassen, nur das Mehrfamilienhaus sollte als Flachdachhaus errichtet werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und der sich daraus ergebenden Empfehlung, von einer Versickerung abzusehen, wurde diese Konzeption allerdings geändert. Da auf Satteldächern kein Rückhalt von anfallendem Regenwasser stattfinden kann, wurde auf den neu zu bebauenden Grundstücken die Herstellung von Pultdächern mit Dachbegrünung festgesetzt. Da die neu zu erschließenden Grundstücke relativ knapp bemessen sind, kann durch die Dachbegrünung in Kombination mit einer Retentionszisterne ein Beitrag dazu geleistet werden, dass so viel anfallendes Regenwasser wie möglich zurückgehalten werden kann (siehe IV.7.3).

Garagen, Stellplätze und Carports werden wie im Bestand über Flächenausweisungen festgesetzt. Mit diesen Flächenausweisungen soll erreicht werden, dass die Versiegelung durch Stellplatzanlagen insb. auf den kleinen Grundstücken minimiert wird und damit die Restflächen für Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zur Verfügung stehen. Nur beim Mehrfamilienhaus sind Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage möglich, um das Erscheinungsbild dieses Hauses von der Straße aus nicht durch den ruhenden Verkehr zu prägen. Gleichzeitig soll damit auch gewährleistet werden, dass die komplette Erschließungsseite nicht ausschließlich aus Zufahrten bzw. Stellplätzen besteht und dass die Vorgartenzone zwischen Gebäude und Straße gärtnerisch angelegt und gestaltet wird und damit auch einen Beitrag zur Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung leisten kann.

Die sich im Plangebiet befindliche Trafostation soll abgebrochen und auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt werden, um somit mehr Raum für eine Wohnbebauung zu schaffen. Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass einerseits die Aussicht von der Ruhebänk über Neckarhausen hinweg weiterhin möglich ist und auch das dort bestehende Denkmal nicht beeinträchtigt wird.

Neben der Dachbegrünung wurde im Plangebiet generell darauf geachtet, dieses so gut wie möglich zu durchgrünen. Dabei wurden Pflanzgebote, Fassadenbegrünung und die Eingrünung durch Hecken/ Sträucher vorgeschrieben. Des Weiteren wurden

die Pultdächer von der Ausrichtung her so festgesetzt, dass der Sonneneinfall für eine Solarnutzung optimal ausgenutzt werden kann.

Für die Bestandsbebauung wurden die bestehende Festsetzungen auf die heutige Zeit sowie auf die tatsächliche Bebauung angepasst.

Für das Plangebiet können 5 neue Wohnbaugrundstücke und damit eine zusätzliche Wohneinheitenzahl von ca. 12 Wohneinheiten realisiert werden. Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs von ca. 25 Personen.

IV.9. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Gebiet wird wie bisher über die Böllat- sowie die Belchenstraße erschlossen. Die benötigten Stellplätze werden auf den Grundstücken hergestellt. Dabei wird ein gegenüber den geltenden Regelungen der LBO angehobener Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz bei Einzimmerwohnungen und 1,5 Stellplätzen bei sonstigen Wohnungen festgesetzt, um die Parkierungssituation vor Ort nicht zu verschlechtern. Ausschließlich WR 2, WR 5 und WR 6 werden über die Belchenstraße erschlossen – alle übrigen Reinen Wohngebiete werden über die Böllatstraße erschlossen. Der Kurvenbereich, über den die Belchenstraße an die Böllatstraße anbindet, wird als Sichtfeld im Bebauungsplan festgesetzt und ist damit von Bebauung freizuhalten. Der Katzenohrweg wird weiter als Fuß- und Radweg genutzt und in der tatsächlichen Ausführung im Bebauungsplan gesichert. Alle neuen Baugrundstücke sind bereits erschlossen, womit keine Kosten für die Erschließung anfallen.

IV.10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen stellt wie in Kapitel IV.5.3 beschrieben das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird die Bebauung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft, weswegen keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird folglich erfüllt.

V Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

V.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, der gewünschten Wohnentwicklung und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik östlich des Geltungsbereichs wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen und zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstige Anlagen für soziale Zwecke) nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen bzw. aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und der zu erwartenden einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen nicht erwünscht sind.

V.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift „Dachform und Dachneigung“ ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Eine städtebauliche „Überhöhung“ von einzelnen Gebäuden innerhalb des Plangebiets wird hierdurch vermieden.

Direkt angrenzend an die Bestandsbebauung im östlichen Plangebiet entlang der Belchen-/ Böllatstraße sind freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Im Westen des Plangebietes angrenzend zum Albvereinsheim ist ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den städtebaulichen Abschluss der Bebauung zum Außenbereich hin darzustellen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den einzelnen Reinen Wohngebieten wird als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Flächenausnutzung zur Wohnraumschaffung unter Einfügung in die Bestandscharakteristik erreicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist so gewählt, dass entsprechend der z.T. sehr stark ausgeprägten Topographie eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird, gleichzeitig aber eine Bebauung analog zum Bestand ermöglicht wird. In WR 2-7 ist damit ein Vollgeschoss festgesetzt, was aufgrund der Topographie ein sichtbares Vollgeschoss zur Bergseite und bis zu drei sichtbaren Geschossen zur Talseite bedeutet. Damit wird die überwiegende Geschossigkeit des angrenzenden Bestandsgebietes „Käppele“ aufgenommen. Nur im WR 1 werden zwei Vollgeschosse erlaubt, damit hier effektiv im Mehrfamilienhaus Wohnraum geschaffen werden kann und damit auch die Herstellung einer Tiefgarage wirtschaftlicher ist. Bei Gebäuden mit Pultdächern kann ein Staffelgeschoss/ Dachgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden, soweit dieses als kein Vollgeschoss hergestellt wird. Bei der Herstel-

lung eines Staffelgeschosses/ Dachgeschosses in WR 2-4 und WR 7 ist dieses allerdings zu den Erschließungsseiten hin zurückzunehmen, damit die Gebäude von der Erschließungsstraße aus gegenüber dem Bestand nicht zu hoch wirken. Gleiches gilt für das Mehrfamilienhaus in WR 1, in dem ein Staffelgeschoss/ Dachgeschoss von allen Seiten zurückzunehmen ist, um damit auch gleichzeitig die Wirkung des Gebäudes zum Außenbereich hin zurückzunehmen.

Höhe baulicher Anlagen

Analog zum Bestand erlauben es die Höhenfestsetzungen, dass sich das Erdgeschoss oberhalb des Geländes befindet. Mit den gewählten Höhenfestsetzungen werden ein bis zwei Vollgeschosse im Plangebiet erlaubt – im WR 1 zwei Vollgeschosse, in allen übrigen WR ein Vollgeschoss. Es soll damit gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper direkt angrenzend zum östlich gelegenen Bestand in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch durch die Erhöhung auf zwei Vollgeschosse im westlichen Teil des Plangebietes eine gewünschte Dichte an Wohneinheiten erreicht werden kann.

Aufgrund der Topographie erscheinen die eingeschossigen Gebäude nach Norden hin als eingeschossig mit ggf. Dachgeschoss und nach Süden z.T. dreigeschossig. Das zweigeschossige Gebäude erscheint dementsprechend nach Norden hin zweigeschossig mit ggf. Dachgeschoss und nach Süden z.T. viergeschossig. Durch die Hanglage zählen die Geschosse unterhalb des Erdgeschosses je nach Ausführung nicht mehr als Vollgeschoss.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern im Bestandsgebiet gewährleisten, dass sich diese Gebäude weiterhin in den Bestand einfügen und das harmonische Bild fortsetzen. Hierbei wurde gegenüber dem Bestand etwas mehr Raum hinsichtlich der künftigen Höhenentwicklung geschaffen. Der mögliche Kniestock von 0,90 m ermöglicht eine gute Ausnutzbarkeit und Wohnqualität im Dachgeschoss.

Im neu zu bebauenden Teil der Reinen Wohngebiete, in denen ein Pultdach möglich ist, wurden zwei maximale Firsthöhen vorgegeben. Wird das oberste Geschoss als ein Vollgeschoss hergestellt, richtet sich die Firsthöhe nach dem Planeinschrieb PFH (Pultdachfirsthöhe) ohne SG (Staffelgeschoss/ Dachgeschoss). Da zwischen 5° und 12° an Dachneigung zulässig sind, richtet sich die maximale Höhe damit nach der maximalen Höhe, die bei der Herstellung einer Dachneigung von 12° erreicht werden kann. Um auf den z.T. sehr kleinen Flächen genügend Wohnraum bereitstellen zu können, besteht aber auch die Option, das oberste Geschoss als kein Vollgeschoss und damit ein Staffelgeschoss/ Dachgeschoss herzustellen. Wird ein Staffelgeschoss/ Dachgeschoss hergestellt, muss sich die maximale Höhe nach dem Planeintrag PFH richten. Auch hier wird von der maximalen Höhe bei Herstellung einer Dachneigung von 12° ausgegangen. Durch die Länge dieses Pultdaches ergeben sich die variierenden PFHs.

Nachfolgend sind die verschiedenen festgesetzten Höhen anhand von Schemaschnitten für die einzelnen Reinen Wohngebiete dargestellt:

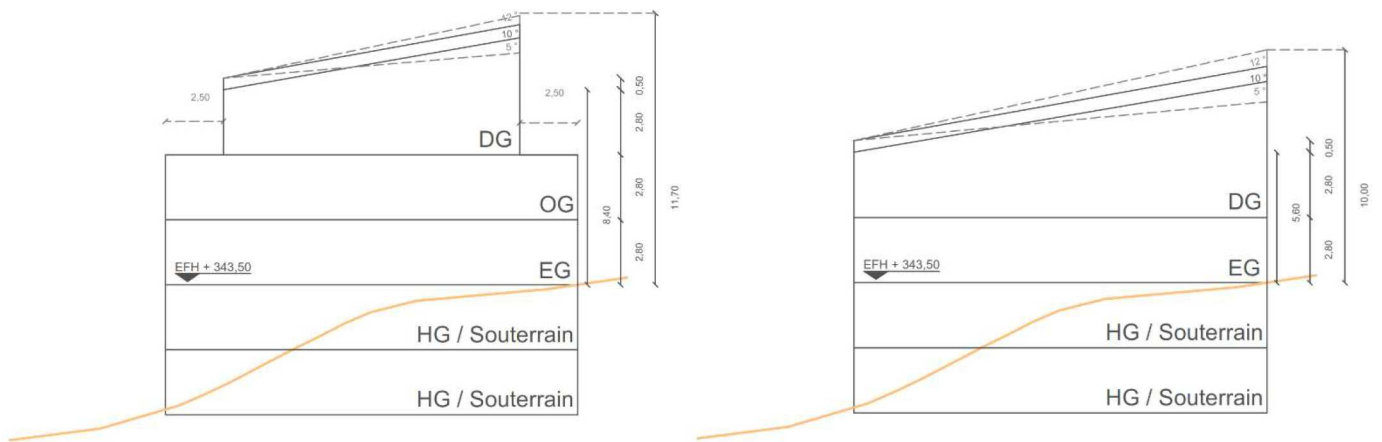


Abbildung 7: Schemaschnitt WR 1 – PFH und PFH ohne SG

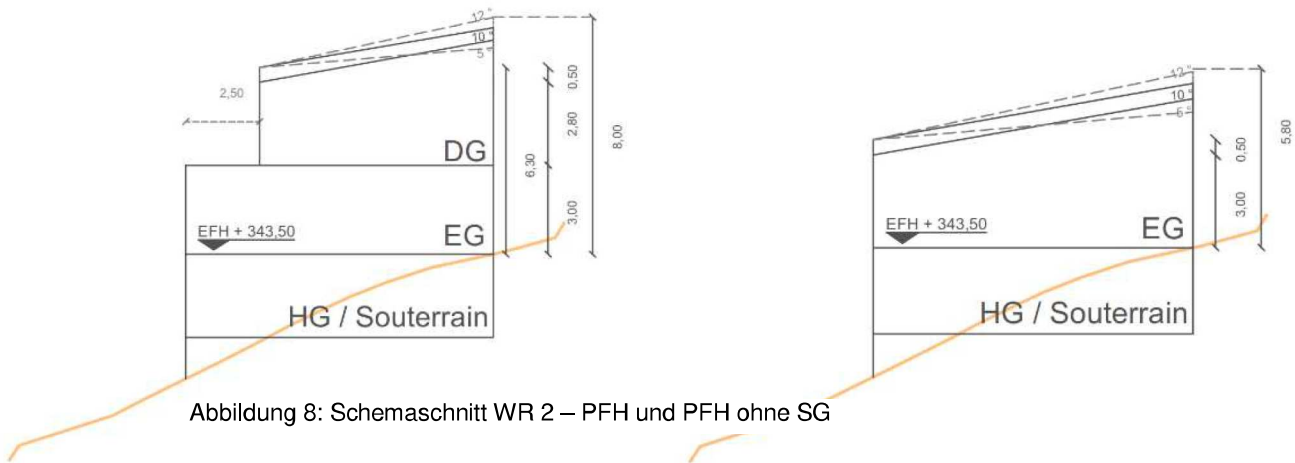


Abbildung 8: Schemaschnitt WR 2 – PFH und PFH ohne SG

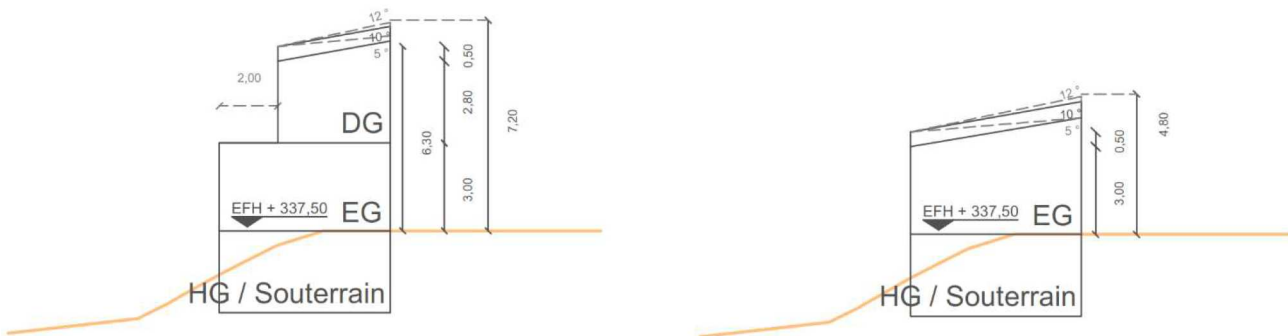


Abbildung 9: Schemaschnitt WR 3 – PFH und PFH ohne SG

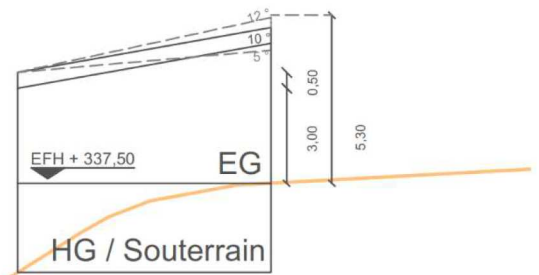
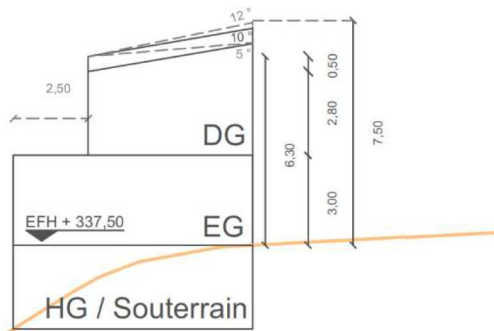


Abbildung 10: Schemaschnitt WR 4 – PFH und PFH ohne SG



Abbildung 11: Schemaschnitt WR 5 bzw. WR 6

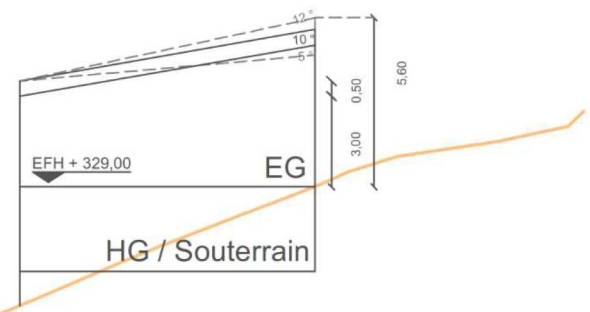
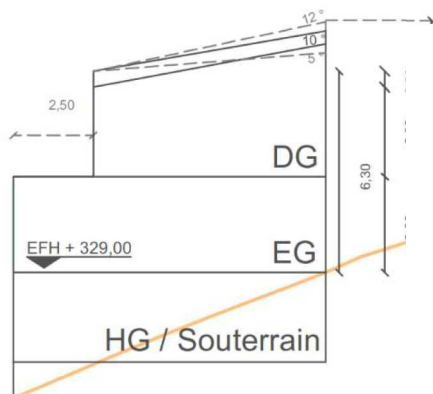


Abbildung 12: Schemaschnitt WR 7 – PFH und PFH ohne SG

Damit untergeordnete Bauteile auf dem Pultdach in WR1 städtebaulich nicht negativ in Erscheinung treten, wird die maximale Höhe, die Lage und die Größe dieser auf der Dachfläche eines Gebäudes geregelt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird die Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände ermöglicht. Die zulässigen Abweichungen von bis zu ± 30 cm geben Spielraum für die Gebäudeplanung.

Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen), ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB als Bezugshöhe definiert. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind in diesem Fall nicht möglich.

V.3. Bauweise

Um im WR 5 und 6 analog zum Bestand eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auch in den WR 2 – 4 und WR 7 ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, um den Charakter der angrenzenden Baugebiete mit z.T. Einfamilienhäusern und z. T. Doppelhäusern fortzusetzen. Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird im WR 1 ebenfalls eine offene Bauweise mit Einzelhaus festgesetzt, um hier den Geschosswohnungsbau realisieren zu können.

V.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den WR durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind jeweils so gewählt, dass hier Raum für Einfamilien-, Doppel- bzw. ein Mehrfamilienhaus entstehen kann. Auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu den Grenzen sind bereits eingeplant, weshalb die Baufenster relativ eng und ohne großen Spielraum gefasst sind.

Überbaubare Grundstücksflächen für Staffelgeschosse/ Dachgeschosse (SG) in WR 1-4 und 7

In den genannten WR sind durch die maximale Ausnutzung der Firsthöhen grundsätzlich Staffelschosse möglich. Diese haben gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen zurückzuspringen. Das Staffelgeschoss/ Dachgeschoss ermöglicht zusätzliche Wohnfläche. Durch das Einrücken wird das Staffelgeschoss/ Dachgeschoss in seiner tatsächlichen Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext wenig wahrgenommen. Die Maßstäblichkeit im städtebaulichen Kontext bleibt somit bewahrt.

Um dies zu gewährleisten, wird für WR 1 festgesetzt, dass ein mögliches Staffelgeschoss/ Dachgeschoss allseitig um mindestens 2,5 m zurückzuspringen hat. Durch den Rücksprung des Gebäudes, welches mit zwei Vollgeschossen realisiert werden kann, kann gewährleistet werden, dass das Gebäude von allen Seiten in seiner Massivität reduziert wird. In WR 2, 4 und 7 sind die möglichen Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von der Erschließungsstraße um 2,50 m zurückzunehmen. So kann ebenfalls

die Wirkung der Höhe der Gebäude von der Erschließungsstraße aus reduziert werden und es wird eine Dachterrasse auf der Südseite ermöglicht. In WR 3 muss das Staffelgeschoss/ Dachgeschoss um mindestens 2,00 m von der Erschließungsseite aus zurückgenommen werden, damit die übrige Staffelgeschoss-/ Dachgeschossfläche noch ausreichend groß für eine Nutzung sein kann.

In allen Fällen darf das Staffelgeschoss/ Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss hergestellt werden.

V.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt. Die Firstrichtung der Satteldächer in WR 5 und 6 orientiert sich an der bestehenden Firstrichtung im Bestand.

Für die Pultdächer im WR 1 – 4 und 7 ist der First auf der Nordseite des Gebäudes festgesetzt. Damit wird eine gute Solarnutzung z.B. durch Photovoltaik oder Solarthermie gewährleistet.

V.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren, die Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für diese Nebenanlagen die maximale Grundfläche von 10 m² und eine maximale Wandhöhe von 2,20 m je Grundstück festgesetzt.

V.7. Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anordnung von Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen (Sp/Cp/Ga) zulässig. Um die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen, gibt es zusätzliche gekennzeichnete Flächen in den WR 5 und 6 mit der Bezeichnung (Sp/Cp).

Somit können die Stellplätze so weit wie möglich gebündelt hergestellt werden, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt wird. Durch die Festsetzung soll die Parkierung auf bestimmte Bereiche begrenzt und Freibereiche zum Aufenthalt freigehalten werden. In diesen Freibereichen kann zudem anfallendes Niederschlagswasser versickern, verdunsten und zurückgehalten werden.

Im WR 1 sind die Stellplätze nur in einer Tiefgarage innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die oberirdische Freihaltung und Durchgrünung der Grundstücksfläche gesichert und die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermöglicht. Zudem kann die Vorgartenzone zwischen Gebäude und Erschließungsanlage gärtnerisch angelegt und ge-

staltet werden und neben den anderen Freiflächen auf dem Grundstück für Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden.

V.8. Versorgungsleitungen

Damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Reinen Wohngebiete nicht durch oberirdische Leitungen und dafür notwendige Masten gestört wird, sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

V.9. Fläche für Versorgungsanlagen

Die im Bestand vorhandene Trafostation im WR 1 wird im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen. Die Funktion der Trafostation übernimmt künftig eine andere Trafostation, die innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ hergestellt wird.

Laut den Stadtwerken Nürtingen werden die in Deutschland geforderten Grenzwerte bzgl. der elektromagnetischen Verträglichkeit eingehalten.

V.10. Leitungsrechte

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Nürtingen dient dem Zweck, dass weiterhin der Zugriff auf den darunterliegenden Kanal gewährleistet wird und dieser nicht überbaut werden darf.

V.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der bestehenden Straßen (Belchenstraße, Böllatstraße, Hohenstaufenstraße) sowie des bestehenden Fußweges „Katzenohrweg“.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in WR 1 und WR 3/4 haben das Ziel, die Erschließungsseite festzusetzen (jeweils die Böllatstraße) und damit die in diesem Bereich schmale Belchenstraße vor weiteren Ein- und Ausfahrten insb. im Kurvenbereich zu schützen. Unterstützend dafür wird auch eine Heckenpflanzung in WR 3/4 festgesetzt.

Verkehrsanschlussflächen

Die Verkehrsanschlussflächen dienen dem Zweck, die Anschlussflächen an die angrenzenden Straßen zu begrenzen. Damit wird zum einen die Versiegelung durch Zufahrten/ Zuwege begrenzt, womit auf den übrigen Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser versickern und verdunsten sowie zurückgehalten werden kann und zum anderen wird ermöglicht, dass weiterhin Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum bestehen können. Dabei wird zwischen dem WR 1 und den anderen Reinen Wohngebieten differenziert, da davon ausgegangen wird, dass aufgrund der höheren

Wohneinheitenanzahl auch ein größerer Anschluss an die Verkehrsflächen benötigt wird.

V.12. Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld

Der Kurvenbereich an der Belchenstraße ist von Bebauung freizuhalten, um somit die Einsehbarkeit in die Kurve weiterhin gewährleisten zu können. Auch eine mögliche Einfriedung darf maximal 0,80 m Höhe betragen, um dieses Ziel sicherstellen zu können.

V.13. Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, Spiel und Erholung“ dient der Sicherung der Grün- und Aufenthaltsfläche an dieser Stelle. Hier befindet sich bereits eine Sitzbank umgeben von Grün, weshalb diese Situation durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben soll. Gleichmaßen kann gewährleistet werden, dass auf dieser Fläche in der Zukunft bauliche Maßnahmen möglich sind, um die Aufenthaltsqualität zu sichern bzw. zu steigern (Ausstattung mit natürlichen Spielangeboten, Aufenthaltsmöglichkeiten).

V.14. Pflanzbindung, Pflanzgebote und Fassadenbegrünung

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Ausbildung einer gestalterischen Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet bei und dienen auch zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung von Lebensbereichen für Kleintiere. Über die Festsetzung kann auch ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Deshalb dienen die Festsetzungen grundsätzlich auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Durch die Pflanzbindung kann gewährleistet werden, dass die junge Linde im Bereich der öffentlichen Grünfläche dauerhaft erhalten und geschützt werden kann.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets und Sicherung eines Strukturreichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind je Grundstücksfläche Laubbäume anzupflanzen. Die Festsetzung stellt damit einen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Plangebiet dar.

Durch das Pflanzgebot der Heckensträucher kann zum einen die Eingrünung der WR 3 und 4 gewährleistet werden, zum anderen kann aber auch sichergestellt werden, dass die Gebäude nicht von der Belchen- sondern von der Böllatstraße erschlossen werden.

Auch die Fassadenbegrünung soll ihren Teil dazu beitragen, Eingriffe in die Schutzgüter auszugleichen und das Gebiet zu durchgrünen.

V.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, der Verminderung, dem Schutz und der Kompensation von Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter. Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Durch die Dachbegrünung kann bspw. gewährleistet werden, dass die zusätzliche Versiegelung an dieser Stelle ausgeglichen und anfallendes Niederschlagswasser weiterhin zurückgehalten werden kann und verdunsten kann. Die Herstellung eines Biodiversitätsdaches hat darüber hinaus noch weitere Vorteile für die verschiedenen Tierarten im Plangebiet.

Daneben dient bspw. die Ausgleichsmaßnahme M1 innerhalb des Plangebietes nicht nur dem Ausgleich, sondern auch der Eingrünung zum Außenbereich hin bzw. zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage beiliegt. Die Lage der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Sonstigen Geltungsbereich zu entnehmen.

V.16. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen basiert auf den Berechnungen aus dem Umweltbericht Kapitel 9.2. Die Einzelzuordnungen sind dem Textteil in Kapitel I.17 zu entnehmen. Demnach werden die Ausgleichsmaßnahmen nur den neu zu bebauenden Flurstücken zugeordnet, da die Notwendigkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Neubebauung dieser Grundstücke hervorgerufen wird.

V.17. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes und zum Einfügen in die Umgebungsbebauung werden ergänzend zum Bebauungsplan folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Dachform und Dachneigung – analog zum Bestand wird in WR 5 und 6 auch weiterhin die Dachform des Satteldaches mit einer Neigung von 30° - 35 ° festgesetzt, um diese Erscheinung zu sichern. Um allerdings bei den neu zu versiegelnden Flächen einen Ausgleich für diese Versiegelung zu schaffen, werden hier entgegen der vorherrschenden Dachform Pultdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Durch die Dachbegrünung kann dafür gesorgt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann und verdunsten kann. Die Neigung der Pultdächer beträgt zwischen 5° und 12°. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem flach geneigten Dacht bis zu 5° herzustellen, um die untergeordnete Wirkung zu unterstreichen. Auch diese Dächer sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

- Für die Gestaltung der Dachflächen der Satteldächer sind nur nicht glänzende Ziegel und Dachsteine festgesetzt, um die Einfügung in den Bestand sicherzustellen. Als Dachbegrünung für alle flach geneigten Dächer ist eine Biodiversitätsdachbegrünung festgesetzt.
- Durch die Vorschrift zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass das Satteldach noch als solches erkennbar ist und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Dachaufbauten bei Pultdächern sind unzulässig, damit zusammenhängende Dachbegrünungsflächen ermöglicht werden können und damit dem Ziel des Ausgleiches der Versiegelung und der Erhaltung der Rückhalte-/ Verdunstungsfunktion Rechnung getragen werden kann.
- Über die Vorschriften zu Solaranlagen werden die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen auf Satteldächern und Pultdächern und flachen bzw. flach geneigten Fächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.
- Die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen bezüglich Anzahl, Standort, Größe und Farbe dienen der visuellen und zurückhaltenden Integration in die Fassadengestaltung.
- Die Vorgabe zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen dient der Minimierung von Bodenversiegelung. Die Wasseraufnahme- und Wasserspeicherkapazität kann erhöht und damit der Mischwasserkanal bei Starkregenereignissen entlastet werden. Steingärten tragen nicht zur durchgrünten Gartenlandschaft bei und sind darum nicht zulässig. Die Vorgaben für die Verortung oder Eingrünung von privaten Abfall- und Reststoffflächen dienen dazu, dass diese Flächen möglichst wenig im Gebiet sichtbar sind.
- Die Vorschrift über Aufschüttungen und Abgrabungen wird zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz nachbarschaftlicher Belange getroffen.
- Mit den Vorschriften zur Einfriedung soll erzielt werden, dass die Privatsphäre geschützt werden kann und ein weiteres begrüntes, strukturelles Element geschaffen wird, aber dennoch keine komplette Abschirmung des Grundstücks ermöglicht werden kann; zudem sind jegliche Einfriedungen im Sichtfeld in ihrer Höhe begrenzt, um weiterhin die Einsehbarkeit in die Kurve gewährleisten zu können
- Mit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 1,5 (Ausnahme Einzimmerwohnungen) soll der Parkierungsdruck, der durch die neuen Wohneinheiten ggf. entsteht, gemildert und die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze wieder auf das eigene (Privat-)Grundstück zurückverlagert werden. Bei Einzimmerwohnungen wird der Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz pro Wohnung verringert, da hier davon ausgegangen wird, dass nur dieser eine Stellplatz benötigt wird. Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WR 1 vor übermäßiger Versiegelung durch die Vielzahl an herzustellenden Stellplätzen zu schützen, dürfen Stellplätze nur in der dafür vorgesehenen Tiefgarage hergestellt werden.
- Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen dienen dazu, den bestehenden Mischwasserkanal und damit die Kläranlage insb. bei Starkregenfällen zu entlasten. Das geringverschmutzte Wasser kann ggf. auch als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden. Anfallendes Regenwasser kann so effektiv zurückgehalten und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

- Durch die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen, Mobil- und Richtfunkanlagen soll eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden.

V.18. Städtebauliche Kenndaten

V.18.1 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in % des Geltungsbereiches (gerundet)
Reines Wohngebiet	4.235	80
Davon überbaubare Grundstücksfläche	1.405	33
Verkehrsfläche	895	17
Grünfläche	42	1
Sonstige Flächen	104	2
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5.276 (0,5 ha)	100%

V.18.2 Statistische Planungsdaten

Neu geschaffene Wohneinheiten	12
Belegungsdichte	2,1
Brutto-Einwohnerdichte	25

Auswirkungen des Bebauungsplans

V.19. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

V.20. Stadtplanerische Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Bebauung von Osten her fortgeführt und der Siedlungskörper wird zum Außenbereich hin arrondiert. Darüber hinaus können aktuell unbebaute Flächen einer Wohnbebauung zugeführt und damit z.T. Baulücken geschlossen werden. Eine Nachverdichtung im Siedlungskörper sowie direkt angrenzend an den Siedlungskörper kann stattfinden. Die vorhandene Infrastruktur ist vorhanden und muss nicht neu errichtet werden.

V.21. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit entstehen durch folgende Positionen:

- Verlegung der Trafostation
- Aufstellung Bebauungsplan sowie dazugehörige Gutachten
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

V.22. Auswirkungen auf die Infrastruktur

V.22.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Telekommunikation ist gesichert und erfolgt über das bestehende Netz. Einzig die Hausanschlüsse sind herzustellen. Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt über den bestehenden den Mischwasserkanal. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Zisterne zurückzuhalten und nur gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann im Normalbetrieb derzeit eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h über Unterflurhydranten innerhalb einer Löschzeit von zwei Stunden und in einem Umkreis von 300 m für den Grundschutz zur Verfügung gestellt werden. Für die Bemessung der Entnahmemenge wurde das DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der jeweils gültigen Fassung als technisches Regelwerk herangezogen.

V.22.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die Böllat- bzw. die Belchenstraße.

VI Maßnahmen zur Verwirklichung

VI.1. Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Planung bzw. Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) sowie zur Verlegung der Trafostation (ca. 85.000 €).

VI.2. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist für die Realisierung der Planung erforderlich.

erstellt:

Stadtplanungsamt Nürtingen,
Nürtingen, den 18.10.2021