



Stadt Nürtingen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
„Käppele“
2. Änderung

Planbereich 117.13

Textteil
vom 18.10.2021

Satzung

Inhalt

Rechtsgrundlagen	4
I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB	5
I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	5
I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO	5
I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO	5
I.2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 i.V. mit § 20 BauNVO	5
I.2.3 Höhe der Gebäude § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m, § 18 BauNVO	5
I.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe EFH § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO	6
I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
I.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	7
I.6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO	7
I.7. Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	7
I.8. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	7
I.9. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	7
I.10. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	8
I.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	8
I.12. Von Bebauung freizuhaltender Fläche, Sichtfeld § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	8
I.13. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8
I.14. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	8
I.14.1 Pflanzbindung Einzelbaum	9
I.14.2 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke	9
I.14.3 Pflanzgebot für Heckensträucher (PfG)	9
I.14.4 Fassadenbegrünung	9
I.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	10
I.15.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz	10
I.15.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“	11
I.16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB – Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im sonstigen Geltungsbereich	11
I.17. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB	12
II Örtliche Bauvorschriften	13
II.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO	13
II.1.1 Dachform und Dachneigung	13
II.1.2 Dacheindeckung	13
II.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
II.1.4 Solaranlagen	14

II.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	14
II.3.	Gestaltung von privaten Abfall- und Reststoffflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	14
II.4.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	14
II.5.	Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	15
II.6.	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	15
II.7.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO	15
II.8.	Anlagen zum Sammeln, Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	16
II.9.	Richtfunk- und Fernsehantennen § 74 Abs. 1 Satz 4 LBO	16
II.10.	Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO	16
III	Hinweise	17
III.1.	Verfahren	17
III.2.	Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen	17
III.3.	Ordnungswidrigkeiten	17
III.4.	Erdbebenzone	17
III.5.	Brandschutz	17
III.6.	Elektrische Oberleitungen	17
III.7.	Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung	18
III.8.	Baugrund und Grundwasser	18
III.8.1	Baugrundgutachten	18
III.8.2	Mögliche Altlasten	19
III.8.3	Brauchwasser	19
III.8.4	Baustellenabfälle	19
III.8.5	Bodenschutz	19
III.9.	Bodenfunde	20
III.10.	Denkmale	20
III.11.	Fassadengestaltung	20
III.12.	Wasserschutzgebiet	21
III.13.	Artenschutz	21
III.14.	Monitoring	21
III.15.	Artenverwendungsliste	22
III.16.	Gutachten	23

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)

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die folgenden Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO können die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist gem. Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt:

- Im WR 1 – GRZ = 0,4
- Im WR 2 – GRZ = 0,3
- Im WR 3 – GRZ = 0,25
- Im WR 4 – GRZ = 0,25
- Im WR 5 – GRZ = 0,25
- Im WR 6 – GRZ = 0,15
- Im WR 7 – GRZ = 0,3

I.2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 i.V. mit § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird in WR 2 - 7 auf ein Vollgeschoss, im WR 1 auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

I.2.3 Höhe der Gebäude § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m, § 18 BauNVO

Die Höhen der Gebäude werden in Metern angegeben.

Traufhöhe bei Satteldach ,STH‘:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen ,STH‘ bei Satteldach gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhen TH werden zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe bei Satteldach ,SFH‘:

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen ,SFH‘ für Satteldach, gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

Firsthöhe bei Pultdach ‚PFH‘:

Ist das oberste Geschoss kein Vollgeschoss (Staffelgeschoss/ Dachgeschoss), gilt die im Plan eingetragenen Firsthöhen ‚PFH‘ bei Pultdach. Diese wird gemessen zwischen EFH und Durchstoßpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes bei der Herstellung eines Staffelgeschosses/ Dachgeschosses oberhalb des obersten Vollgeschosses.

Firsthöhe bei Pultdach ohne Staffelgeschoss/ Dachgeschoss ‚PFH ohne SG‘:

Ist das oberste Geschoss ein Vollgeschoss, gilt die im Plan eingetragenen Firsthöhen ‚PFH ohne SG‘ bei Pultdächern ohne Staffelgeschoss/ Dachgeschoss. Diese entspricht dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

In WR 1 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² zugelassen werden. Untergeordnete Bauteile müssen mindestens um 1,5 m von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Für Solaranlagen gelten die örtlichen Bauvorschriften Nr. II.1.4.

Ist das oberste Geschoss kein Vollgeschoss, ist dieses auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

I.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe EFH § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhenlage ist gemäß Planeintrag als Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußbodenhöhe) in Metern über Normalnull im Lageplan festgesetzt.

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis max. ± 30 cm zulässig. Dies gilt nicht für die Berechnung der jeweiligen Gebäudehöhen (siehe I.2.3)

I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise und die Hausform ist gem. Nutzungsschablone festgesetzt.

o = offene Bauweise

E = Einzelhäuser

ED = Einzel- und Doppelhäuser

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten sowohl ober- als auch unterirdisch.

Ist das oberste Geschoss in WR 1 kein Vollgeschoss (Staffelgeschoss/ Dachgeschoss), ist dieses bei der Herstellung allseitig 2,50 m von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen (gemessen ab Vorderkante Außenwand). Das Treppenhaus in WR 1 darf als Ausnahme außenwandbündig in das oberste Geschoss geführt werden.

Ist das oberste Geschoss in WR 2, 4 und 7 kein Vollgeschoss (Staffelgeschoss/ Dachgeschoss), ist dieses bei der Herstellung von der südlichen Gebäudekante (zur Belchen- bzw. Böllatstraße hin) um mindestens 2,50 m zurückzusetzen. Ansonsten sind die Gebäudekanten außenwandbündig zulässig.

Ist das oberste Geschoss in WR 3 kein Vollgeschoss (Staffelgeschoss/ Dachgeschoss), ist dieses bei der Herstellung von der südlichen Gebäudekante (zur Böllatstraße hin) um mindestens 2,00 m zurückzusetzen. Ansonsten sind die Gebäudekanten außenwandbündig zulässig.

I.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung für Satteldächer und die Gefällerichtung für Pultdächer von Hauptgebäuden ist gem. Planeintrag festgesetzt.

I.6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück Nebenanlagen als Gebäude (Gartenhaus, Geräteschuppen o.ä.), überdachte Abstellflächen (Fahrräder, Abfallbehälter o.ä) oder ähnliche raumbildende Nebenanlagen mit insgesamt maximal 10,0 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,2 m und Flachdach zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten.

I.7. Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen Reinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (St, Ga, Cp) zulässig. Die festgesetzten Flächen differenzieren sich in:

Flächen für Stellplätze und/ oder Carports und/oder Garagen (St/Cp/Ga)

Flächen für Stellplätze und/ oder Carports (St/Cp)

Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport wird ab einer Tiefe von 5,0 m als Stellplatz anerkannt.

Im WR 1 ist die Errichtung von notwendigen Stellplätzen nur in der Tiefgarage (TGa) innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage kann auch außerhalb der für die Tiefgarage (TGa) festgesetzten Fläche liegen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für TGa im WR 1 sind auch Kellerräume, Technikräume oder andere Nebenräume eines Mehrfamilienhauses zulässig.

I.8. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

I.9. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Gemäß Planeintrag ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

I.10. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (LR) dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Nürtingen einschließlich privater Hausanschlussleitungen (Abwasser).

Im Bereich des Leitungsrechtes wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridors mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

I.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind Straßenverkehrsflächen und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsverbot:

Im WR1, WR 3 und WR 4 sind Ein- und Ausfahrten in dem gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich zum bzw. vom privaten Grundstück unzulässig.

Verkehrsanschlussflächen:

Die Baugrundstück WR 1 darf höchstens einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrtsbreite) mit einer maximalen Breite von 8 m (ohne Ausrundungen gemessen) erhalten.

Die Baugrundstücke WR 2-7 dürfen höchstens einen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrtsbreite) mit einer maximalen Breite von 6 m (ohne Ausrundungen gemessen) erhalten.

I.12. Von Bebauung freizuhaltender Fläche, Sichtfeld § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche (SF) ist von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

I.13. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Grünbereich im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Böllatstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, Spiel und Erholung“ gem. Planeintrag festgesetzt.

I.14. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Entsprechende Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel III.16 entnommen werden.

I.14.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Der gem. Planeintrag festgesetzte Bestandsbaum ist zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig und vollumfänglich zu ersetzen.

I.14.2 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur als Laubgehölze und Obstbäume der standortgerechten Art zulässig.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum mit mind. 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

I.14.3 Pflanzgebot für Heckensträucher (PfG)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine standortgerechte Hecke zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste ist zu beachten.

Natürlich abgängige Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

I.14.4 Fassadenbegrünung

Die Gebäude sind an geeigneter Stelle mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung) zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung ist an den Außenwänden der Gebäude mind. eine Kletterpflanze/ Gebäude zu setzen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung). Die Außenwandflächen von Nebenanlagen Garagen und Carports im Sinne des § 14 BauNVO sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (vgl. IV. Empfehlung zur Artenverwendung). Größe des Pflanzbeets mind. 0,5 m². Anbringen geeigneter Ranksysteme/Kletterhilfen (anhängig von der Art).

Bei allen Kletterpflanzen ist das Einwachsen in Dach/Dachentwässerung zu vermeiden. Bei schnell wachsenden Kletterpflanzen wie Efeu, wilder Wein ist der erhöhte Pflegeaufwand zu beachten.

Selbstklimmer können bei rissigen Fassaden Bauschäden verursachen. Die Haftorgane hinterlassen bei einem Entfernen des Bewuchses von der Fassade Spuren.

I.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für alle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation ist eine Umweltbauleitung vorzusehen.

I.15.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz

V 2: Retention von Niederschlagswasser/ Schutz des Klimas

Niederschlagswasser ist über eine Dachbegrünung zurückzuhalten. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 12° sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12-18 cm betragen. Dabei sind die Dachflächen mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen oder technische Aufbauten.

Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mind. 0,8 m zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen o.ä. überdeckt werden sowie für Flächen mit befestigten Wegen, Spielplätzen Pergolen und Treppenabgängen zur Tiefgarage.

V 3a: Bauzeitenbeschränkung (Vögel, Fledermäuse)

Zum Schutz von Tieren sind Gehölze im Winter zwischen 1. Oktober und Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln/Aktivitätszeit von Fledermäusen zu fällen. Zuvor sind die zu rodenden Höhlenbäume auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeiten stattfinden, sind die betroffenen Gehölze durch einen erfahrenen Artkenner (Vögel/Fledermäuse) zu kontrollieren. Bei Nachweis ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Es ist zu beachten, dass sich die Bauarbeiten dadurch verzögern können und/oder ein Baustopp erforderlich ist.

V 3b: Bauzeitenbeschränkung (Zauneidechse)

Zum Schutz der Zauneidechse werden außerhalb des Geltungsbereichs Tabuflächen abgegrenzt und in der Bauphase geschützt.

Im Geltungsbereich ist auf Flächen mit Habitatpotenzial das Baufeld nach der Winterruhe zu räumen. Eingriffe in den Boden/Rodung von Wurzelstöcken dürfen in Bereichen mit Habitateignung für Zauneidechse erst nach der Winterruhe erfolgen. Die Flächen sind für Zauneidechsen möglichst unattraktiv zu gestalten: Zurückschneiden von Gehölzen und Abmähen mit Abräumen des Schnittgutes, Entfernen aller Strukturen (z.B. Holz, Steine).

Geeigneten Reptilienschutzzaun (glatte Oberfläche, nicht überkletterbar) aufstellen, Eingraben oder beidseitig mit Sand anschütten. Absammeln der Zauneidechsen und umsetzen in CEF-Fläche M2. Das Absammeln muss regelmäßig bei geeigneter Witterung erfolgen und so lange fortgesetzt werden bis bei drei aufeinanderfolgenden Begehungen im mehrtägigen Abstand auch bei guter Witterung keine Tiere mehr auf

der Fläche festgestellt werden. Umweltbaubegleitung, Monitoring im 1., 2., 3., 5. Jahr, danach alle 5 Jahre.

Maßnahme V3b gilt nur für neu zu bebauende Grundstücke.

V 4: Schutz artenreicher Wiesen und Gehölze/ Einzelbäume

Beeinträchtigungen an das Baugebiet angrenzender Gehölze/ Obstbäume/ artenreicher Wiesen (teilweise FFH-LRT 6510) sind in der Bauphase durch einen Schutzzaun zu vermeiden.

Schutz von Einzelbäumen im Geltungsbereich: Stammschutz und Schutz des Kronenbereichs. Kein Befahren/Materiallagerung im Wurzelbereich.

I.15.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Käppele 2. Änderung“

M1: Flächen für das Anpflanzen von gebietseigenen Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Sträucher (70%) Bäume 2. Ordnung (30%) nach Artenliste Tab. 15, dichte Pflanzung, dauerhafte Unterhaltung, abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Durch diese Maßnahme wird eine Ortsrandeingrünung erreicht und der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.

I.16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB – Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im sonstigen Geltungsbereich

M2: Planexterne Ausgleichsfläche M2 zugleich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - Anlage von Habitaten für Zauneidechsen § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a BauGB – Flurstück 1210:

Anlage von Steinriegeln, Steinhaufen mit starkem Totholz/Wurzelstubben, Pflanzung einzelner Sträucher mit Saumvegetation, Anlage von Sandlinsen (frostsicher). Mahd der Wiesen 2xjährlich ab Ende Mai, 8 Wochen zwischen 1. und 2. Schnitt. Abräumendes Mähgutes. Mahd der Säume einmal jährlich im zeitigen Frühjahr. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Die Zauneidechsenhabitate sind zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit ist im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen und in Monitoring-Berichten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Danach erfolgt alle 5 Jahre eine Kontrolle. Die Anlage der Zauneidechsen-Habitate ist fachlich zu begleiten.

M3: Planexterne Ausgleichsfläche M3 zugleich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - Anbringen von 6 Fledermausquartieren in den nördlich angrenzenden Obstwiesen § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 a BauGB – Flurstück 1206/1

M 3 ist als Maßnahme zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen. Die Maßnahme ist dauerhaft zu si-

chern. Die Funktionsfähigkeit ist im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr zu überprüfen und in Monitoring-Berichten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Danach erfolgt alle 5 Jahre eine Kontrolle. Im Rahmen der Kontrolle sollten gleichzeitig die Kästen gesäubert und bei Funktionsverlust ersetzt werden. Die Anbringung der FM-Quartiere ist fachlich zu begleiten.

M4: Planexterne Ausgleichsmaßnahme M4 - „Naturnahe Umgestaltung der Autmut Neckahrhausen“ – Teile des Flurstücks 658

Der Eingriff in Natur und Landschaft/Biotope/Boden durch den B-Plan „Käppele, 2. Änderung“ wird kompensiert durch die „Naturnahe Umgestaltung der Autmut in Neckarhausen“

I.17. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

Die im Umweltbericht beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (M2 bis M4) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu folgenden Anteilen zugeordnet:

1. Ausgleich für Eingriffe durch die Wohnbaufläche 94,84 %
2. Ausgleich für Eingriffe durch die Versorgungsfläche Elektrizität 5,16 %

Die Ausgleichsmaßnahmen M1, M2, M3 und M4 werden den auf den Grundstücken mit folgenden Flurstücksnummern zu erwartenden Eingriffen zugeordnet:

- Der Teil des Flurstücks 1210, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet,
- Flurstück 2799,
- Flurstück 1213/1,
- Flurstück 2804,
- Flurstück 2809/1 und
- Die Teile der Flurstücke 927 (Böllatstraße), 923 (Kennerweg) sowie 921 (Hofenstaufenstraße), die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden

II Örtliche BauvorschriftenGestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO

II.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind gem. Nutzungsschablone festgesetzt.

SD = Satteldach, 30° - 35° (Neigung der Hautdachflächen)

PD = Pultdach, 5° - 12° (Neigung der Hautdachfläche)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit flach geneigten Dächern bis zu 5° zu versehen.

II.1.2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit nicht glänzenden Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. I.15.1).

II.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Mehrgeschossige Dachgauben sind nicht zulässig.

Abstände

Zur Traufe	mindestens 0,75 m (in der Dachschräge gemessen)
Zum First	mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
Zu den seitlichen Giebelwänden	mindestens 1,50 m
Zu den seitlichen Gebäudetrennwänden (Doppel- u. Reihenhäuser)	mindestens 1,25 m
Zwischen mehreren Dachaufbauten und - Einschnitten	mindestens 1,00 m

Breite

- Die Summe der Breite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen
- Die Summe der Breite aller Quergiebel (auch Zwerchgiebel, Wiederkehr) ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt

Lage

Übereinanderliegende Gauben oder Gaubenreihen sind nicht zulässig.

Gestaltung

- Pro Gebäudeseite bzw. pro Gebäudegruppe (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, die jeweils dem gleichen Typ bzw. der gleichen Bauart entsprechen.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Gebäudegruppe nur Dachaufbauten und Dacheinschnitte gleichen Typs bzw. gleicher Bauart zulässig.
- Die Dachgauben sowie das Dach des Quergiebels sind i.d.R. mit demselben Material wie die Dachfläche einzudecken.
- Aus den Dachflächen auskragende Balkone sind nicht zulässig.

II.1.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Satteldächern nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Solaranlagen auf Pultdächern sind aufzuständern und müssen mindestens 1,00 m von allen Dachkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 1,00 m beschränkt.

Auf flach geneigten Dächern dürfen Solaranlagen in ihrer Höhe (Oberkante Solaranlage) die Oberkante Attika bzw. den höchsten Abschluss der Außenwand um ein Maß von maximal 0,30 m überschreiten. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Solaranlagen sind auf flach geneigten Dächern und Pultdächern nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

II.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

II.3. Gestaltung von privaten Abfall- und Reststoffflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Den Verkehrsflächen zugewandte Flächen und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in die Nebenanlagen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. I.6) oder in die Grundstückseinfriedungen/Hecken zu integrieren.

II.4. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Befestigte Grundstücksflächen, wie bspw. offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahren, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend der Artenverwendungsliste (Ziff. III.14). Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

Schottergärten sowie andere vollversiegelte, wasserundurchlässige Gärten sind nicht zulässig.

II.5. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

II.6. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind einzeln oder in Kombination zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,20m,
- in Hecken integrierte, eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,20m, wobei die Hecken eine Höhe von 1,50m erreichen dürfen,
- Sockelmauern in Kombination mit oben genannten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,50 m.

Mauern höher als 0,5 m sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Vorschläge für die Arten können der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel III.15 entnommen werden.

Bei Einfriedungen durch eine Hecke und einen Zaun entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist der Zaun zur Grundstücksinnenseite zu setzen.

Im Bereich des Sichtfeldes dürfen die Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

II.7. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 LBO

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen in den Reinen Wohngebieten ist die folgende Anzahl geeigneter Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze):

- 1 Stellplatz bei Einzimmerwohnungen
- 1,5 Stellplätze bei sonstigen Wohnungen (Bei Bruchzahlen ist aufzurunden)

II.8. Anlagen zum Sammeln. Rückhaltung und Verwenden von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden und sämtlichen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne je Grundstück rückzuhalten.

Das Rückhaltevolumen der Anlage muss 30 l je m² Dachfläche des Hauptgebäudes betragen und über eine gedrosselte Einleitung (10 l/s*ha Gesamteinzugsgebiet) in den Mischwasserkanal verfügen.

Zum Schutz gegen Ratten u.a. sind Rückstausicherungen einzubauen.

II.9. Richtfunk- und Fernsehanlagen § 74 Abs. 1 Satz 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

II.10. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in §68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

III Hinweise

III.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Käppele 2. Änderung" werden zusammen mit dem Bebauungsplan " Käppele 2. Änderung " beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

III.2. Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet „Käppele 2. Änderung“ werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben.

III.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III.4. 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.

III.5. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) herzustellen sind.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden.

III.6. Elektrische Oberleitungen

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.

Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

III.7. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

III.8. Baugrund und Grundwasser

III.8.1 Baugrundgutachten

Auf den Geotechnischen Bericht (JKA Altlastenmanagement – Baugrund vom 14.07.2020) wird verwiesen.

Das Gutachten gibt Hinweise zur Gründungsmöglichkeiten sowie zur Versickerung. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse/ Durchlässigkeit der Böden ist für anfallende Dach- und Oberflächenwässer bei Gebäuden eine Versickerung innerhalb des Plangebietes generell nicht zu empfehlen.

Abweichungen zwischen den Untersuchungsstellen können nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher ist eine sorgfältige Prüfung der angetroffenen Baugrundverhältnisse im Zuge konkreter Bauvorhaben erforderlich. Eine weitere objektbezogene Baugrunderkundung sowie ein Entwässerungskonzept (welches eine Aussage zur individuellen Versickerungsfähigkeit der jeweiligen Baugrundstücke zu treffen hat) sind dem Bauantrag beizulegen. Ist eine Versickerung entgegen den Ergebnisse des allgemeinen geotechnischen Berichtes und ohne Gefährdung der Allgemeinheit möglich, sind geeignete Maßnahmen für die maximale Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren (beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

III.8.2 Mögliche Altlasten

Die Altlastenkartierung enthält für den Planbereich keine Angaben. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten dennoch Hinweise auf bislang nicht bekannte Belastungen des Bodens ergeben, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu informieren.

III.8.3 Brauchwasser

Es wird empfohlen, dass die zu erstellenden Retentionsanlagen (siehe Ziffer II.8) auch ein Brauchwasservolumen enthalten. Das Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen zur Verfügung zu stellen.

Bei der Verwendung von Brauchwasser ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren. Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Esslingen, Gesundheitsamt, anzeigepflichtig. Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Gemeinde, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren. Es ist darauf zu achten, dass jeweils an die richtige Kanalisation angeschlossen wird.

Auf die Verordnung des Landes Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landratsamtes Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation sowie auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 wird hingewiesen. Sofern die Retentionsanlage in das Grundwasser einbindet, ist die auftriebssicher zu erstellen.

III.8.4 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

III.8.5 Bodenschutz

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

„Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden. Bodenbelastungen sind hierbei auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivie-

rungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) gelten.

III.9. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen oder dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109), anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

III.10. Denkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Denkmal (steinerne Ruhebänk) nach § 2 DSchG. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen zwingend.

III.11. Fassadengestaltung

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben RAL 1026 (leuchtgelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leuchthellorange), 3024 (leuchtröt) und 3026 (leuchthellrot) sowie dauerhaft reflektierende Materialien (Ausnahme: Glas und Solaranlagen) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von mindestens 60 zu wählen.

Fassadenbegrünungen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen) sind zulässig.

III.12. 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. Auf die Inhalte und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung des Landratsamts Esslingen vom 25.02.1998 wird hingewiesen

III.13. Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung/ Abriss

Der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse und Vögel zwischen 1.10. und 28./29.2. erfolgen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die Umgebung erfolgt. Zudem sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, die mit insektenfreundlichen Wellenlängen ausgestattet sind (z.B. LED-Leuchten warmweiß).

Verminderung der Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Vogelschutz an Eckverglasungen, Balkonverglasungen, transparenten Verbindungsgängen, sonstigen großen Glasflächen mit Durchsicht/Spiegelung von z.B. Gehölzen: Schutzmaßnahmen gem. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg. 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sind zu beachten und umzusetzen.

III.14. Monitoring

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist durch die Stadt Nürtingen zu überwachen. Für die Genehmigung sind vom Bauherrn zusammen mit dem Baugesuch Planunterlagen über die Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, die die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen für das jeweilige Grundstück nachweisen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Nürtingen angelegt und gepflegt.

Für alle Schutz- und Kompensationsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Für die Maßnahmen M2 und M3 ist ein Monitoring vorgesehen.

III.15. Artenverwendungsliste

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen. Bei Pflanzungen außerhalb von Siedlungsflächen und am Siedlungsrand (M1) ist darauf zu achten, dass gebietseigene Pflanzen mit Herkunftsnachweis verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Tabelle 15: Artenliste für Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
Obstbäume	nach Platzverfügbarkeit: Mittel- oder Hochstamm. Apfel, Birne, Kirsche, Quitte
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball

Empfehlungen zur Artenverwendung bei Fassadenbegrünung:

Botanischer Name	Deutscher Name	Blüte	Wuchshöhe
<i>Actinidia chinensis</i>	Kiwi	weiß, VI	3 - 5 m
<i>Akebia quinata</i>	Akebie	violettbraun, rosa, V	3 - 5 m
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe	violettblau, V-VII	2 m
<i>Clematis-Hybriden</i>	z.B. (Anemonenwaldrebe)	nach Sorte	3 - 8 m
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	weiß, VII-X	10 m
<i>Euonymus fortunei</i> *	Kletternder Spindelbaum	grün-gelb, V	2 - 3 m
<i>Hedera helix</i> *	Efeu	grün-gelb, V	15 m
<i>Hydrangea petiolaris</i> *	Kletterhortensie	weiß, VII	5 - 7 m
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin	gelb, XII-IV	3 - 5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	gelb-rötlich, VI-VII	3 - 5 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier	gelb-weiß, V-VI	3 - 5 m
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> *	Wilder Wein	weiß, VII-VIII	15

Partenocissus tricuspidata*	Wilder Wein	gelb-grün, VI-VII	12
Rosa Hybriden	Kletterrosen	nach Sorte	3 - 4 m
Rubus fruticosus	Brombeere	weiß-rosa, VI-VII	2 - 3 m

* Selbstklimmer, mit Haftwurzeln/Haftscheiben kletternd

III.16. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Mai 2020 (Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle)
- Geotechnischer Bericht vom 14.07.2020 (JKA Altlastenmanagement – Baugrund)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juni 2021 (Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle)

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Käppele 2. Änderung" im Planbereich 117.13 in Nürtingen-Neckarhausen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung sowie der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Der vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom: **18.10.2021**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **18.10.2021**

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- **Umweltbericht als Teil der Begründung vom:** **10.11.2021**
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom:** **Mai 2020**
- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom:** **Juni 2021**
- **Geotechnischer Bericht vom:** **14.07.2020**

Nürtingen, den 05.07.2022

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den 12.07.2022

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen