

KREIS TÜBINGEN
GEMEINDE NEHREN

Bebauungsplan R E I S S E R

Bezugsplan: Genehmigter Bebauungsplan "Reisser" vom
21. Juni 1974, gefertigt durch das Verm.-Büro Helle.

TEKFLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse (Z) : lt.Einschrieb im Plan

b) Grundflächenzahl (GRZ) : lt.Einschrieb im Plan

c) Geschoßflächenzahl (GFZ) : Lt.Einschrieb im Plan

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

4. Stellung der Gebäude (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b, BBauG)

Für die Stellung der Firstrichtungen der Hauptgebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist, bezogen auf NN (neues System), den bereits bestehenden Gebäuden anzugleichen. Dem Baugesuch sind Geländeschnitte beizufügen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind entsprechend der Einzeichnung im Plan zu erstellen. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze regelt der Garagenerlaß (Richtzahlen).

Bei den Flst. 3006/3, 3006/4 und 3006 sind die Garagen innerhalb des Baulinienstrahls zu planen. Grenzbebauung ist zugelassen.

7. Nebengebäude

Geräteschuppen und Kleintierställe können bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm ausnahmsweise zugelassen werden.

Garagen und Nebengebäude sind im Zusammenhang mit der Hauptgebäudeplanung im Baugesuch darzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht übermäßig verändert werden.

Die Verhältnisse zum Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen. Die Geländegestaltung ist im Geländeschnitt darzustellen.

2. Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: wie im Plan (Nutzungsschablone) dargestellt
Dachdeckung: engobierte Ziegel
bei Garagen: Flachdach (Kiespressdach) oder Pultdach mit 8° DN.

3. Garagen und Stellplätze (§ 69 LBO)

Garagen und Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen des Garagenerlasses zu erstellen.

4. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

5. Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Bei Erstellung einer Einfriedung ist auf eine einheitliche Ausführung in Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken zu achten.

Die Einfriedung entlang der Straße ist max. bis zu einer Höhe von 80 cm gestattet, wobei die Umfassungsmauer nicht höher als 30 cm über Gelände sein darf.

Die Sichtflächen sind in einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Leitungen

Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln.

Ziff. II Nr. 5 Abs. 1 wurde von der Genehmigung ausgenommen und darüber nicht entschieden (§ 6 Abs. 3 S. 2 BBauG)
Sine Genehmigung d. Landratsamts Tübingen v. 28.6.84

III. Begründung zum Bebauungsplan "Reisser"

Für das Gebiet Reisser liegt ein seit 29.06.1974 rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
Die Änderung bzw. Aufstellung eines neuen Planes erfolgt auf Antrag und im Interesse einiger Grundstückseigentümer. In den neuen Plan wurden im wesentlichen die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplanes übernommen.

Änderungen ergeben sich vor allem in folgenden Punkten:

1. Südlich der Reisserstraße wird in Teilbereichen die Bebauungsmöglichkeit auf den Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer hin aufgehoben und die Fläche als "private Grünfläche, Grasland, Baumwiesen, Gartenland" ausgewiesen.
Demzufolge ist auch eine Änderung der Straßenführung und der Baufenster in diesem Gebiet notwendig.
2. Der bisher geplante Fußweg zwischen Flst. 194 und dem Grundstück Im Stiegel 1 wird aufgehoben.
In diesem Bereich wird einem Leitungsrecht für die Gemeinde zur Verlegung einer dringend notwendigen Kanalleitung zugestimmt.
Eine Fußwegverbindung ist nun auf dem Flst. 195 vorgesehen.
3. In der öffentlichen Fläche zwischen Brunnenstraße/Reisserstraße und Bubengasse/Reisserstraße ist der tatsächliche Bestand übernommen.
4. Die Führung der Fußwegverbindung Hauptstraße/Reisserstraße wird im Einmündungsbereich Hauptstraße auf die Grundstücksgrenze Gebäude 19/21 Hauptstraße verlegt.
5. Die Verbindung Hauptstraße/Reisserstraße ist im Bereich zwischen Hauptstraße und Flst. 248 als reiner Fußweg geplant.
Vom Flst. 248 bis zur Reisserstraße wird auch landwirtschaftlicher Verkehr zur Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke zugelassen, wobei jedoch keine Durchfahrt in Richtung Hauptstraße erfolgen darf.

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat am 16.5.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan hat gem. § 2 a Abs.6 BBauG vom 7.11.1983 bis 6. 12.1983 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.1983 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG, § 111 LBO).

Mit Erlaß des Landratsamts Tübingen vom 29.6.84 wurde der Bebauungsplan genehmigt . Er wurde durch öffentliche Bekanntmachung durch die Gemeinde Nehren am 25.7.84 rechtsverbindlich. (§§ 12 und 11 BBauG).

Nehren, den 6.8.84.....



(Handwritten signature)
(Ettwein)
Bürgermeister

Genehmigt

Tübingen, 29. Juni 1984
Landratsamt

