



GEMEINDE  
NEHREN  
KREIS TÜBINGEN

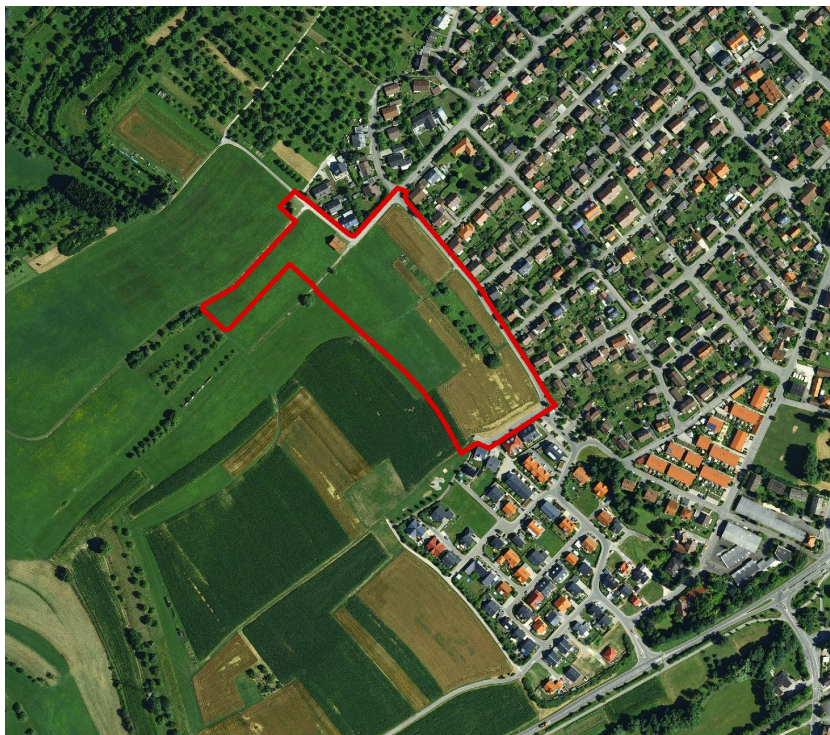
BEBAUUNGSPLAN  
„NEHREN  
SÜDWEST-EHRENBERG  
TEILBEREICH 2,  
1. ÄNDERUNG“

VERZEICHNIS DER  
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN (TEIL A)

PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN



Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Tübingen, 11. Juli 2016



**GEMEINDE NEHREN  
KREIS TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„NEHREN SÜDWEST-EHRENBERG, TEILBEREICH 2, 1. ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

---

**INHALT**

**BEGRÜNDUNG - TEIL A**

|     |   |       |    |
|-----|---|-------|----|
| 1.  | Rahmenbedingungen                       | Seite | 3  |
| 2.  | Ausgangssituation und Entwicklungsziele | Seite | 3  |
| 3.  | Planung / Festsetzungen                 | Seite | 5  |
| 3.1 | Grundstruktur                           | Seite | 5  |
| 3.2 | Baugebiete: Nutzung und Gestaltung      | Seite | 6  |
| 3.3 | Erschließung und ruhender Verkehr       | Seite | 7  |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung                     | Seite | 7  |
| 3.5 | Grünordnung                             | Seite | 8  |
| 3.6 | Ausgleichs-/ Eingriffsbilanz            | Seite | 8  |
| 3.7 | Boden- und Baugrunduntersuchung         | Seite | 9  |
| 3.8 | Lärmimmissionen                         | Seite | 10 |
| 3.9 | Gestaltungsvorgaben                     | Seite | 10 |

**BEGRÜNDUNG – TEIL B**

Umweltbericht und Grünordnungsplan, Menz Umweltplanung, Tübingen; Juli 2016

## ANLAGEN

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Gemeindeverwaltung Nehren eingesehen oder angefordert werden.)

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Städtebaulicher Entwurf Südwest-Ehrenberg II, Gesamtgebiet und Baustufe A<br>KRISCHPARTNER, Tübingen; Mai 2014   |
| Anlage 2 | Geländeschnitte Städtebaulicher Entwurf Südwest-Ehrenberg II (Baustufe A);<br>KRISCHPARTNER, Tübingen; Mai 2014  |
| Anlage 3 | Ingenieurgeologisches - bodenmechanisches Gutachten für die Erschließung des<br>Baugebiets „Ehrenberg II“ in Nehren<br>Büro für angewandte Geowissenschaft Gerweck/ Potthoff, Tübingen; 2012 |
| Anlage 4 | Planzeichnung zum Bebauungsplan „Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“<br>(Verkleinerung ohne Maßstab), KRISCHPARTNER, Tübingen; Oktober 2014   |

---

## ANLASS UND INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs des seit 20. Oktober 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ werden für den südöstlichen Bereich gerigfüge Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die Bereiche der Bebauungsplanänderung beziehen sich auf das Umfeld der Baufelder 1, 2, 4 und 5 (siehe Planzeichnung). Konkret geht es um den Zuschnitt der Baufelder, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Höhenlage der Gebäude. Diese Begründung bezieht sich auf den Rechtsstand des 20. Oktober 2014, ergänzt durch die 1. Änderung.

Alle Ergänzungen und Modifizierungen, die sich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ beziehen, sind in der nachfolgenden Begründung grau hinterlegt.



## BEGRÜNDUNG - TEIL A

### 1. RAHMENBEDINGUNGEN

Das Planungsgebiet ist Teil des Wohnquartiers Südwest-Ehrenberg in Nehren, das seit dem Jahr 2000 entwickelt wird. Teilbereich 1 ist bis auf wenige Grundstücke bebaut, so dass die Gemeinde eine schrittweise Erschließung weiterer Teilbereiche beabsichtigt.

„Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ umfasst eine Fläche von 4,14 ha. Es wird begrenzt von der Schillerstraße, Bubengasse, Ehrenbergstraße und Flst. 5256 im Nordosten, der Ahornstraße und dem Flst. 5391 im Südosten sowie den Flst. 3207 und 3208 im Südwesten. Die Flst. 5287/1, 5267, 5268 und 3233 liegen teilweise im Geltungsbereich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ wurde im Gemeinderat am 12.9.2012 gefasst. Der Bebauungsplan ist aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans FNP 2025 vom 17.12.2012 des GVV Steinlach-Wiesaz entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2, 1. Änderung“ wurde im Gemeinderat am 25.04.2016 gefasst.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der nordöstliche Gebietsrand ist als „eingeschränkt bebaubar“ dargestellt. Diese Darstellungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Am südöstlichen Gebietsrand überlagert der Geltungsbereich von „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ den rechtsgültigen Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 1“ und ersetzt dort dessen Festsetzungen.

Da sich ein großer Teil der Grundstücke im Plangebiet in Privatbesitz befindet, ist eine grundlegende Neuordnung und eine Umlegung vorgesehen. Im öffentlichen Eigentum befinden sich die bestehenden Straßen und Feldwege, die Flurstücke nordwestlich der Bubengasse sowie die Flurstücke 3218, 3219, 3217/2, 3222, 3237 und 3215.

Grundlage des Bebauungsplanes „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ ist ein städtebaulicher Entwurf für das gesamte Erweiterungsgebiet von Südwest-Ehrenberg (s. Anlagen 1+2). Er dient auch als städtebaulicher Rahmen für weitere, zukünftige Bauabschnitte. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan wird Teil B der Begründung (Menz Umweltplanung, Tübingen). Im Grünordnungsplan werden die durch die Planung berührten natur- und landschaftsplanerischen Belange behandelt. Die dort festgesetzten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die durch die Bebauungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und die Veränderungen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind in einer textlichen Stellungnahme zum Umweltbericht und Grünordnungsplan dargestellt. Es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und ein geringfügiger zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der jedoch durch das bestehende Maßnahmenkonzept kompensiert werden kann. Die geänderten Festsetzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Baufeldes 1 werden im Grünordnungsplan angepasst.

### 2. AUSGANGSSITUATION UND ENTWICKLUNGSZIELE

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nehren, 10 km südlich von Tübingen, an der Bahnlinie Tübingen-Aulendorf. Mit seiner Nähe zur Universitäts- und Kreisstadt Tübingen, der guten ÖPNV-Anbindung und Versorgung sowie

reizvollen landschaftlichen Lage ist Nehren gekennzeichnet durch eine stabile Einwohnerentwicklung und Wohnbaunachfrage. Angesichts der guten Rahmenbedingungen wird hier ein anhaltend positiver Trend erwartet. Gleichzeitig sieht sich Nehren vor der Aufgabe, seine Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren, um Infrastruktur und damit Zukunftsfähigkeit der Gemeinde zu sichern. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist in diesem Zusammenhang - parallel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen - ein zentraler Baustein der Ortsentwicklung.

Südwest-Ehrenberg stellt mit ca. 8,7 ha Wohnbauland das letzte größere Neubauquartier in Nehren dar; der Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ erschließt nahezu die Hälfte dieser Flächen. Gleichzeitig ist das Plangebiet durch seine herausragende Lage im Ort gekennzeichnet: In Ortsrandlage bietet es sowohl Ruhe, Naherholung und Landschaftsblicke als auch Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (Bahnhof Nehren: 600 m, Bus: 300 m, Ortskern/ Schule/ Kindergarten: ca. 1 km). Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den bereits realisierten 1. Teilbereich/ F.-A.-Köhler-Straße zur L 384/ Reutlinger Straße.

Topografisch fällt das Gebiet von der Erhöhung „Ehrenberg“ im Nordwesten um 11 m deutlich nach Südosten mit Tiefpunkt am Übergang Schillerstraße/ F.-A.-Köhlerstraße ab. Der nordwestliche Gebietsrand bietet daher sehr gute Landschaftsblicke, ist jedoch aufgrund seiner umweltfachlichen Bedeutung nur eingeschränkt bebaubar. Natur- und Landschaftsschutz haben aufgrund der Ortsrandlage eine hohe Bedeutung. Mit der Erschließung des Plangebietes wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, zudem sind geschützte Tierarten von der Planung betroffen. Die Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen im Quartier minimiert, darüber hinaus ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Gleichzeitig bietet die Planung die Chance, mit Hilfe öffentlicher Wege und Grünflächen die bisher wenig genutzten Naturraumpotenziale für die Bewohner Nehrens erlebbar zu machen und vorhandene Grünstrukturen aufzuwerten und zu vernetzen (s. Umweltbericht und Grünordnungsplan, Menz Umwelplanung).

Angesichts der herausragenden Ortslage und der hohen Bedeutung für die Ortsentwicklung strebt die Gemeinde die Entwicklung eines hochwertigen, identitätsprägenden Wohnquartiers an, das Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitstellt und eng mit dem Umfeld verknüpft ist. Als Entwicklungsziele wurden formuliert:

#### **Aktivierung der hohen Entwicklungs- und Lagepotenziale für Nehren**

- Aktivierung der letzten Baulandreserven in Nehren
- Entwicklung hochwertiger Wohnlagen am Ortsrand
- Enge Verknüpfung mit Ortskern, Bahnhof, Naherholung + Bestandsquartieren
- Erlebbarkeit Landschaftsraum + Naherholung bei Sicherung Umweltschutzbelange
- Entwicklung Landschaftsbild/ Ortsrandgestaltung

#### **Schaffung eines zukunftsfähigen und marktgerechten Quartiers**

- Marktprofil: vielfältiges, hochwertiges Wohnquartier
- Zielgruppe: junge Familien, Kleinfamilien, Senioren
- Mischung der Bautypen + Eigentumsformen
- Flexible, schrittweise Bebaubarkeit
- Bauliche Verdichtung bei hoher Qualität
- Optimierung der Erschließungskosten
- Kfz-Erreichbarkeit der Grundstücke
- tragfähige Parkierungs-Lösungen im öffentlichen Raum
- Förderung nachhaltige Mobilität: Fuß + Rad, ÖPNV

- Umweltgerechte Gebäudetechnik, Wasserhaushalt

#### Gestaltung einer starken Ortsidentität mit hoher städtebaulicher Qualität

- Prägnante Grundstruktur mit guter Orientierung
- Tragfähigkeit bei schrittweiser Entwicklung
- Quartiersmitte: Treffpunkt + städtebauliches Zentrum für ganz Südwest-Ehrenberg  
keine Konkurrenzangebote zum Zentrum Nehren
- Identitätsprägende, sichere Nachbarschaften
- Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes: Straßen, Grünräume
- Sondertypen: Qualitätssicherung bei hoher Dichte

### 3. PLANUNG/ FESTSETZUNGEN

Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Entwurf für das Gesamtgebiet, der zur Illustration der städtebaulichen Ziele dient und in seiner Gesamtheit erläutert wird. Der Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ umfasst die nordöstliche Hälfte des städtebaulichen Entwurfs und entspricht dessen Baustufe A (s. Anlage 1+2).

#### 3.1 GRUNDSTRUKTUR

Das städtebauliche Grundgerüst bildet eine prägnante Ringallee, die das zentrale Erschließungs- und Orientierungselement im Quartier darstellt. Von ihr gehen einzelne Nachbarschaften als überschaubare, identitätsprägende Einheiten ab. Im Übergang zum Teilbereich 1 liegt die Quartiersmitte, die mit verdichteter Bebauung, Platz und Quartierspark die beiden Bauabschnitte städtebaulich zusammenfügt. Sie dient als Treffpunkt und städtebauliches Zentrum, ohne Konkurrenz zur Ortsmitte Nehren aufzubauen.

~~Aktuell wird geprüft, ob in der Quartiersmitte ein Kindergarten realisiert werden kann, der außer dem neuen Wohngebiet auch angrenzende Quartiere versorgen könnte.~~

Mit unterschiedlichen Bautypen, Grundstücksgrößen und Lagequalitäten wird ein vielfältiges Angebot geschaffen und eine nachhaltige Mischung der Einwohnerstruktur gefördert. Neben Einfamilienhaustypen unterschiedlicher Dichte werden für besondere Bereiche im Quartier dichtere Bauformen angestrebt, um städtebauliche Akzente zu setzen und die Einwohnerdichte zu erhöhen. Sonderbautypen (z.B. wachsende Häuser, Hinterlieger, gemeinschaftliche Bauformen) werden dabei als besondere Chance gesehen, eine hohe städtebauliche Qualität mit einer angemessenen baulichen Dichte und dem Wunsch nach Einfamilienhausformen zu vereinen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sonderbautypen in den Baufeldern 5, 8-10, 12 und 13 angestrebt. Dadurch bietet sich u.a. die Chance, eine alte Streuobstwiese als Teil der Privatgärten erhalten zu können, die große Potenziale als quartiersprägendes Element hat. Falls sich diese Bauformen als nicht vermarktbar erweisen, können alternativ auch Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser realisiert werden.

Um bei der angestrebten baulichen Vielfalt eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wird hoher Wert auf die Gestaltung der öffentlichen Freiräume gelegt. Über Straßen und Grünachsen werden Planungsgebiet, Nachbarschaft und Naturraum eng mit einander verknüpft und wohnungsnaher Spielflächen angeboten. Straßen und Wohnwege dienen neben der Erschließung als hochwertiger Aufenthaltsraum. Am Siedlungsrand liegen großzügige öffentliche Grünflächen, die Ausblicke in die Landschaft bieten.

Grundsätzlich wird eine hohe Flexibilität der Gebietsentwicklung angestrebt, um marktgerecht auf die Nachfrage reagieren zu können. Bautypen und Grundstücksaufteilungen sind weitgehend flexibel festgesetzt, zudem ermöglicht die Grundstruktur des Quartiers eine schrittweise Realisierung, die in allen Phasen tragfähig ist.

Der Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ umfasst die nordöstliche Hälfte des Erschließungsrings, zwei interne Wohnwege, die Quartiersmitte mit Park sowie die öffentliche Grünfläche im Nordwesten. Mit 2,57 ha Grundstücksfläche aktiviert er nahezu die Hälfte der vorhandenen Baulandpotenziale.

### 3.2 BAUGEBIETE: NUTZUNG UND GESTALTUNG

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet WA entsprechend §4BauNVO festgesetzt, um neben dem Wohnen auch soziale Einrichtungen wie z.B. den geplanten Kindergarten, quartiersbezogene Nahversorgung, wohngebietsverträgliche Arbeitsstätten usw. zu etablieren (§4 Abs. 2 BauNVO). Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für die Verwaltung sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, um die ruhige Ortsrandlage zu schützen und keine Konkurrenz zur Ortsmitte von Nehren aufzubauen.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die maximal zulässige bauliche Dichte entsprechend BauNVO zugelassen, um eine angemessene bauliche Verdichtung zu fördern. Die abweichende Bauweise garantiert eine aufgelockerte Siedlungsstruktur wie bei der offenen Bauweise nach BauNVO§22, ermöglicht aber durch die Zulässigkeit einer einseitigen Grenzbebauung einen freistehenden Einfamilienhaustyp mit deutlich erhöhten Dichten (Kettenhausbebauung). Um bautechnische Probleme der Grenzbebauung zu vermeiden, ist dieser Bautyp nur zulässig, wenn angrenzende Grundstücke in gleicher Weise bebaut und dies auch rechtlich abgesichert wird (z.B. durch Verpflichtung der Bauherren/ Absicherung durch Baulasten).

Die Festsetzungen zu Bautypen, Dachformen und Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung bzw. den Festsetzungen von Südwest-Ehrenberg I, sehen jedoch insgesamt eine erhöhte Vielfalt und Flexibilität der Festsetzungen sowie mit dem Ziel einer flächensparenden Bauweise eine insgesamt etwas erhöhte Bebauungsdichte vor. Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, werden Baustreifen anstelle von Einzelbaufeldern festgesetzt.

Neben den ortstypischen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (EH/ DH) mit steilem Satteldach sind zur Erhöhung der Gestaltungsvielfalt auch Walmdächer und geringere Dachneigungen (DN 20-40°) zulässig sowie Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10°, die aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen zu begründen sind. Zur Förderung einer städtebaulichen Verdichtung sind zudem Kettenhäuser als einseitige Grenzbebauung sowie Reihenhäuser in den höher verdichteten Bereichen bzw. geeigneten Grundstücken zulässig (Baufelder 1-6, 8-10, 12+13). In der Quartiersmitte ist zudem Geschosswohnungsbau, ggf. mit Nahversorgung, (G) zulässig (Baufelder 1-4).

Die Höhenentwicklung wird über Wand- und Gebäudehöhen (in Bezug zur EFH/ Straßenhöhe) in Verbindung mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung eines ausbaufähigen Dachgeschosses oder eines zusätzlichen Staffelgeschosses mit Pultdach, beschränkt jedoch gleichzeitig deren Volumen auf ein städtebaulich verträgliches Maß (s. Anlage 1 zum Textteil, Gebäudeschnitte). Im Großteil des Gebietes sind mit max. Wandhöhen von 6,30 m und einer max. Gebäudehöhe von 11 m Gebäude mit 1 Vollgeschoss zzgl. ausgebautem Dach/ Pultdach oder 2 Vollgeschossen mit nicht ausgebautem Dach realisierbar. Gebietsintern erfolgt eine Höhenstaffelung mit Reduzierung der Höhen am Siedlungsrand (Gestaltung der Gebietskulisse, Baufelder 18+19: I+D); zusätzlich zulässigen Dach-/ Staffelgeschossen bei Grundstücken mit eingerücktem Hauptgebäude und ausreichendem Abstand zur nächsten Baureihe (Baufelder 6+13: II+D) sowie maximal 3 Vollgeschosse in der verdichteten Quartiersmitte, um barrierefreie Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen (Wirtschaftlichkeit von Aufzügen).

### 3.3 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Um die Orientierung im Quartier zu optimieren und Durchgangsverkehr in den Nachbarschaften zu vermeiden, ist das Erschließungsnetz hierarchisch gestaltet. Entsprechend des Verkehrsaufkommens werden unterschiedliche Straßenraumprofile vorgesehen. Die Haupteerschließung wird von einer Ringallee mit separatem Fußweg und Längsparkierung gebildet. Sie wird über die neue Mitte mit dem Straßennetz des ersten Teilbereiches vernetzt (Schiller-/ bzw. Ahornstraße, Anbindung Richtung L 384). Die Wohnwege werden als Mischverkehrsfläche ausgeführt, wobei Anliegerweg 1 Haupteerschließungsfunktion übernimmt, solange der zweite Teil des Ringes noch nicht realisiert ist.

Zur Förderung des Umweltverbundes wird Fußgängern und Radfahrern grundsätzlich Vorrang im Quartier eingeräumt. Für sämtliche Erschließungsstraßen wird die Einrichtung von Tempo 30 Zonen empfohlen; entlang der Hauptachse wirken Straßenbäume zusätzlich verkehrsberuhigend. Um die Straßenräume als Aufenthaltsflächen freizuhalten, soll überwiegend auf den Grundstücken geparkt werden (Festsetzung erhöhte Stellplatzquote). Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum konzentrieren sich entlang der Ringstraße bzw. werden in die Freiraumachsen integriert. Die Wohnwege werden als Spielstraße für die Anlieger von Parkierung frei gehalten. Vorhandene Erschließungselemente in der Schillerstraße, Bubengasse und Ehrenbergstraße werden soweit wie möglich erhalten und weiter ausgebaut.

Außerhalb des Geltungsbereiches, angrenzend an die Quartiersmitte in Verlängerung der Schillerstraße, befindet sich eine größere Stellplatzanlage, die aktuell nur wenig genutzt wird. Angestrebt wird eine städtebauliche Optimierung dieses Bereiches, um ihn im Übergang zur neuen Mitte aufzuwerten und die Stellplätze auch für Besucher der Geschosswohnungsbauten (und ggf. des Kindergartens) zu nutzen. Um die ÖPNV-Anbindung zu optimieren, wird angestrebt, in diesem Zusammenhang auch die Bushaltestelle für das Quartier vorzusehen, die sich derzeit noch in Randlage in der Gartenstraße befindet. Dieser Bereich eignet sich zudem für umweltfreundliche Verkehrsangebote wie Carsharing, E-Bikes, Elektrotankstellen usw. Im Übergang zwischen Südwest-Ehrenberg I und II und in direkter Nachbarschaft zur neuen Mitte ist sie sehr gut von beiden Wohngebietsteilen fußläufig zu erreichen.

Fußwegeverbindungen laufen überwiegend entlang der Quartiersstraßen, auf separaten Fußwegen an der stärker befahrenen Ringallee sowie auf Mischverkehrsflächen auf den Wohnstraßen. In Verlängerung der Albert-Staimlin-Straße wird eine öffentliche Wegeverbindung über die private Streuobstwiese als quartiersprägendes Element und weiter zum Landschaftsraum geführt. In der Ortsmitte wird ein größerer Quartiersplatz festgesetzt, der als Aufenthaltsfläche (ggf. gastronomischer Außenbereich) genutzt werden kann. Wege am Gebietsrand bieten Ausblicke in die Landschaft und sind mit dem Wegenetz der Umgebung verknüpft; am Nordwestrand dienen sie zugleich der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um diese Wegeverbindung auch in der ersten Bauphase zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan „Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ am südwestlichen Rand ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Wird das Baugebiet erweitert, tritt an seine Stelle die Wohngebietserweiterung und der Panoramaweg wird erneut an den Gebietsrand verlegt.

### 3.4 ENTWÄSSERUNG

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Raidt und Geiger, Rotenburg a.N., erarbeitet. Die Inhalte werden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Laut Bodengutachten (Gerweck/ Potthoff, Tübingen; Stand 19.10.2012, s. Anlage 3) liegen die Wasserdurchlässigkeitswerte (kf-Werte) mit  $1 \times 10^{-7}$  m/s bis  $1 \times 10^{-9}$  m/s so

niedrig, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser ausgeschlossen werden muss. Das unbelastete Oberflächenwasser des Baugebietes (vorwiegend Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze u.ä.) ist daher in privaten Zisternen vor der Einleitung in die Kanalisation zurückhalten. Der Rückhalteraum beträgt 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (vgl. Regelzeichnung, Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen). Flach geneigte Dächer bis 10° müssen begrünt werden, um die Regenrückhaltung zu verbessern.

Die Entwässerung des häuslichen Abwassers und des Niederschlagswassers der Straßen erfolgt im Mischsystem an die bestehenden Kanäle. Bestehende Kanalisation und Leitungen in der Schiller- und Ehrenbergstraße bleiben erhalten und werden beim Um- und Ausbau der Straßenprofile berücksichtigt.

### 3.5 GRÜNORDNUNG

Die von der Planung berührten natur- und landschaftsplanerischen Belange werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan, **Teil B** der vorliegenden Begründung behandelt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung werden die empfindlichen Flächen im Nordwesten nur eingeschränkt bebaut und begrünt. Hier ist die Einbindung in die Landschaft und eine Ortsrandgestaltung möglich, wenn durch Baumreihen mit Wildobstgehölzen oder eines Streuobsthochstammes ein Verbund mit den vorhandenen Streuobstgürteln im Norden und Südwesten des Gebietes geschaffen wird. Desweiteren dienen der öffentliche Grünstreifen mit Panoramaweg sowie die privaten Gärten am Südrand des Baugebietes der Randeingrünung des Gebietes. Durch den Erhalt der bestehenden Streuobstwiese als Teil privater Gärten wird das Quartier durch dieses dorftypische Element gegliedert und bereichert. Zur inneren Gliederung des Quartiers werden der Hauptschließungsring und die straßenbegleitende Parkierung mit mittel- und kleinkronigen Laubbäumen bepflanzt. Der zentrale Quartierspark dient der Vernetzung des bestehenden und neuen Baugebietes und soll als neue Mitte mit öffentlichem Spielplatz genutzt werden. Ggf. kann diese Grünfläche auch als Freifläche auch für einen Kindergarten dienen. Der Quartiersplatz und der Spielplatz sollen mit einzelnen großkronigen Bäumen eingegrünt werden, die gleichzeitig im Sommer durch Beschattung die Aufenthaltsqualität dieser Flächen erhöhen. Bei später folgenden Bauabschnitten kann diese Bepflanzung straßenbegleitend fortgeführt werden.

### 3.6 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter durch die Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht mit Anlagen im **Teil B** der vorliegenden Begründung vorgenommen. Durch die geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt vermieden oder verringert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen:

Aufgrund der Neubebauung des Wohngebietes muss ein vorhandener Schuppen abgerissen werden, in dem ein Turmfalke brütet. Das europäische Artenschutzrecht verbietet das Entfernen von Niststätten, es sein denn, vor Baubeginn werden dem Turmfalken neue Nistmöglichkeiten angeboten, sodass sein Bruterfolg nicht beeinträchtigt wird. Deshalb werden im Umfeld der Neubebauung drei Nisthilfen für den Turmfalken angebracht.

Die Ackerflächen südlich des Baugebietes sind Lebensraum der Feldlerche. Diese Vogelart ist in Baden-Württemberg gefährdet. Durch die geplante Bebauung des Wohn-



gebietes wird die Feldlerche gestört, denn der Vogel meidet die Nähe von Gehölzen, Gebäuden oder anderen Kulissen, wegen der Gefahr durch Fraßfeinde wie z. B. Greifvögel. Durch die Störung ist nur ein Feldlerchen-Brutpaar betroffen, sodass die Beeinträchtigung nicht erheblich ist. Folgen jedoch weitere Bauabschnitte, wie sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, werden die Beeinträchtigungen voraussichtlich erheblich sein und artenschutzrechtlich von Bedeutung. Deshalb werden als Ausgleich für das Baugebiet jetzt schon Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Lebensraumes für die Feldlerche bewirken. Hierzu werden im Gewann Höhnisch in intensiv genutzten Ackerflächen Blühstreifen oder Brachestreifen sowie Feldlerchenfenster bzw. Feldlerchenstreifen angelegt.

Um Beeinträchtigungen von Vögeln beim Bau des Wohngebietes zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Außerdem ist die Beleuchtung der Verkehrsflächen insektenfreundlich zu gestalten.

Der Streuobstbestand, der sich im geplanten Baugebiet befindet, wird in private Obstgärten umgewandelt, sodass dieses dorftypische Element und die Streuobstbäume erhalten werden können.

Durch die Bebauung werden Böden versiegelt und es gehen wichtige Funktionen des Bodens verloren. Außerdem beschleunigt sich durch die Versiegelung der Abfluss des Regenwassers. Um die Bodenverluste gering zu halten, wird verwertbarer Boden auf den unbebauten Flächen im Baugebiet wiederverwendet. Außerdem wird überschüssiger Oberboden aus dem Baugebiet auf Ackerflächen im Gewann Höhnisch zur Bodenverbesserung aufgetragen. Um die Beschleunigung des Niederschlagswassers durch Versiegelung zu vermindern, muss das Regenwasser in Zisternen auf den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden, bevor es in die Kanalisation eingeleitet wird. Da zum Ausgleich für die Versiegelung durch das Baugebiet keine Flächen in Nehren entsiegelt werden können, sind weitere Ersatzmaßnahmen hierfür erforderlich. Hierzu zählen die Entwicklung einer Magerwiese mit Neupflanzung von (Wild-)Obstbäumen nordwestlich der geplanten Bebauung, die Sanierung langjährig ungepflegter Streuobstbestände im Gewann Schwanholz sowie die Anlage von Feldlerchenfenstern bzw. Feldlerchenstreifen und Ackerrandstreifen zur Förderung der Feldlerche im Gewann Höhnisch.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes durch die neuen Gebäude. Die Freihaltung empfindlicher Flächen in Kuppenlage und Eingrünungsmaßnahmen verringern die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Verkehrslärm oder Luftbelastungen durch das Baugebiet sind nicht zu erwarten, ebenso wenig wie Klima- und lufthygienische Belastungen oder negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 3.7 BODEN- UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Zum Bebauungsplan wurde ein ingenieurgeologisches - bodenmechanisches Gutachten erarbeitet (Büro für angewandte Geowissenschaft Gerweck/ Potthoff, Tübingen; Stand 19.10.2012, s. Anlage 3 zur Begründung). Zentrale Ergebnisse sind:

Versickerungsfähigkeit des Bodens: Eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen nach Einschätzung der Gutachter nicht möglich. Die Durchlässigkeit der zuoberst anstehenden bindigen Verwitterungsböden des Lias  $\delta$  ist sehr gering. Die Durchlässigkeiten der zur Tiefe folgenden Festgesteine ist ebenfalls sehr gering, hinzu kommt, dass auch die harten Kalkmergelsteine nur einen geringen Klüftungsgrad aufweisen.

Grundwasserspiegel: Abhängig von Witterungsverlauf und Jahreszeit wird in den anstehenden Schichten mit einer zeitweiligen Schicht- und Sickerwasserführung gerechnet werden. Generell unterliegt der Grundwasserspiegel jahreszeitlich und witterungsbedingten Schwankungen. Der höchste Grundwasserstand ist nicht bekannt, er könnte nur durch langjährige Messungen zutreffend ermittelt werden.

Bodenbelastung: Die Bodenuntersuchung ergab keine anthropogen verursachten Schadstoffe. In den Gesteinen der süddeutschen Schichtstufenlandschaft finden sich jedoch immer wieder natürlich erhöhte Schwermetallgehalte. Diese sind üblicherweise nicht mobil und stellen somit keine Grundwassergefährdung dar. Um Probleme bei der Entsorgung zu vermeiden, empfiehlt das Gutachten, entsprechende Positionen zur Entsorgung evtl. auftretender Verunreinigungen in die Ausschreibung mit aufzunehmen.

Baugrund: Die bindigen Verwitterungsböden stellen einen tragfähigen aber kompressiblen Untergrund dar, das Festgesteinsuntergrund wird als gut tragfähig und relativ hoch belastbar eingestuft. Die Schichten des hebungsgefährdeten Posidionenschiefer stehen nur in geringem Umfang im unteren, südlichen Geländebereich an und sind relativ stark verwittert. In den Bereichen, wo dünnsschichtige Tonsteine anstehen, sind ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. flächiger Bodenaustausch) erforderlich. Generell sind Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich, wobei gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sein müssen (z.B. durch Betonunterfüllungen bei uneinheitlichen Untergrundverhältnissen). Die zulässigen Bodenpressungen müssen im Einzelfall festgelegt werden.

### 3.8 LÄRMIMMISSIONEN

500 bis 800 m westlich des Gebiets verläuft die Trasse des geplanten B 27- Ausbaus Bodelshausen-Nehren. Aussagen zu den Auswirkungen für das geplanten Wohngebiet liefern Lärmberechnungen zum B 27-Ausbau. Im Prognosezeitraum bis 2025 werden mit maximalen Pegelwerten von 51 db(A) tags und 44 db(A) nachts im gesamten Geltungsbereich sowohl die Grenzwerte nach 16.BImSchV für Wohngebiete (tags < 59 dB(A), nachts < 49 dB(A)) als auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohnbaugebiete gemäß DIN 18005 (tags < 55 dB(A), nachts < 45 dB(A)) eingehalten. Im Umweltbericht/ Teil B der Begründung werden deshalb die Belastungen für die menschliche Gesundheit von Seiten des B 27 - Ausbaus als nicht erheblich bewertet.

### 3.9 GESTALTUNGSVORGABEN

Vor dem Hintergrund einer schrittweisen Realisierung des Baugebietes in mehreren Abschnitten werden weitgehend flexible Festsetzungen getroffen, die auch zukünftigen Ansprüchen an die bauliche Gestaltung von Wohngebäuden und Freiräumen genügen. Im Baugebiet kann eine Vielzahl von Gebäudetypen und Dachformen realisiert werden, wobei direkt aneinander gebaute Gebäude dieselbe Höhe, Dachform und Dachneigung aufweisen sollten, um eine bauliche Einheit zu bilden. Die Größenbeschränkung für Dachaufbauten gewährleistet, dass die angestrebte Höhenentwicklung im Gebiet nicht durch Dachgeschossausbauten überschritten wird. Hinsichtlich Farb- und Materialwahl beschränken sich die Gestaltungsvorgaben auf den Ausschluss spiegelnder Dach- und Fassadenmaterialien, einen einheitlichen, an den Bestand angelehnten Farbkanon für Dachflächen sowie Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Satteldächern verbessert die gestalterische Einbindung dieser eher ortsuntypischen Bauformen.

Angesichts der heterogenen Bebaubarkeit ist die Gestaltung des Freiraums von besonderer Bedeutung. Im öffentlichen Bereich wird diesem Anspruch durch einen hochwertigen Ausbau von Straßen und Wohnwegen, die Bündelung und Begrünung von öffentlichen Stellplätzen und straßenbegleitenden Baumpflanzungen Rechnung getragen. Im



privaten Freiraum unterstützen Festsetzungen zu Höhe und Art der Einfriedungen sowie die Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen eine homogene Erscheinung. Um ein aufgelockertes Straßenbild auch bei Realisierung verdichteter Bauformen wie z.B. Kettenhäusern zu gewährleisten, werden abschnittsweise Baumpflanzungen in vergrößerten Vorgärten festgesetzt. Zur Gestaltung der Quartierskulisse werden in einer Zone entlang des Quartiersrandes private Grünflächen festgesetzt, in denen Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig sind und Bäume gepflanzt werden müssen. Um den öffentlichen Straßenraum als Aufenthaltsraum und Treffpunkt für die Nachbarschaft zu sichern, sind ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu errichten (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung). Öffentliche Stellplätze für Besucher werden an geeigneten Stellen im Quartier bzw. in direkter Nachbarschaft gebündelt und begrünt.

Nehren, den

.....

(Betz)

Bürgermeister

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

**GEMEINDE NEHREN  
WOHNGEBIET  
SÜDWEST-EHRENBERG II**

STÄDTEBAULICHER  
ENTWURF

M 1:2.000



**KRISCHPARTNER**

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen

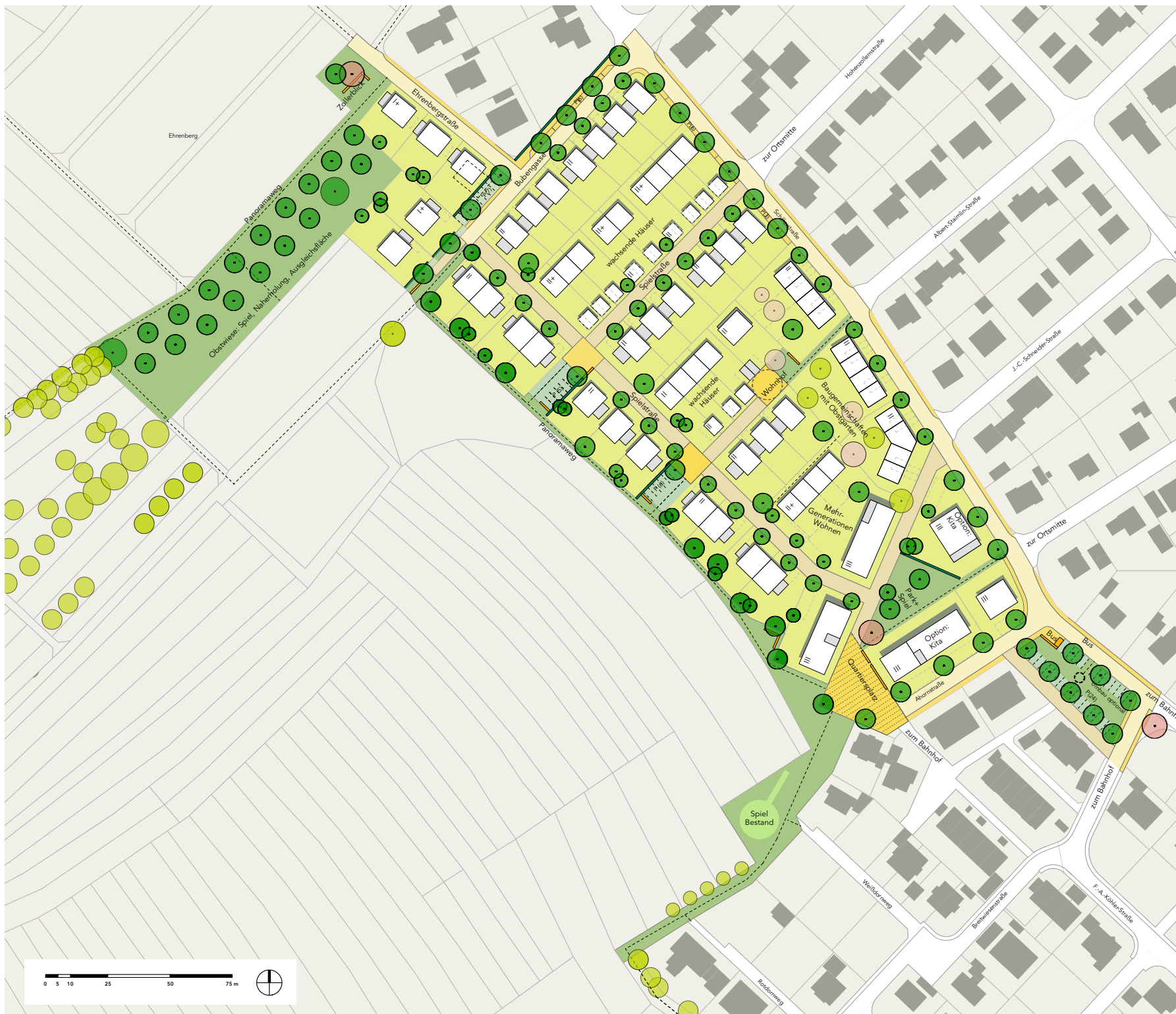
T 07071 9148-16  
www.krischpartner.de

19. Mai 2014

**GEMEINDE NEHREN  
WOHNGEBIET  
SÜDWEST-EHRENBURG II**

STÄDTEBAULICHER  
ENTWURF - STUFE A

M 1:2.000

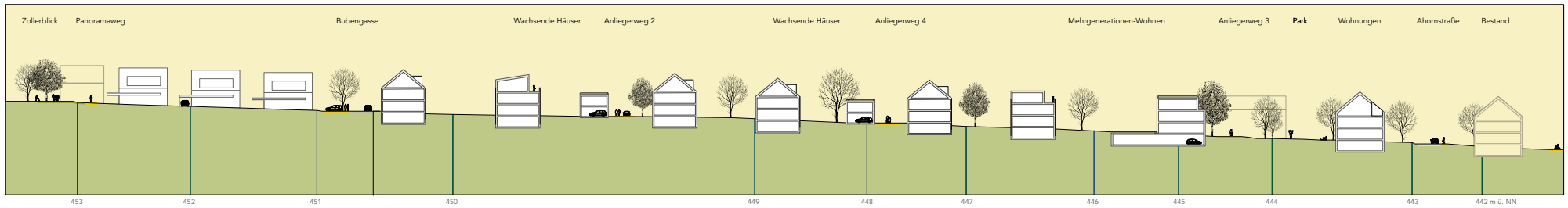


**KRISCHPARTNER**

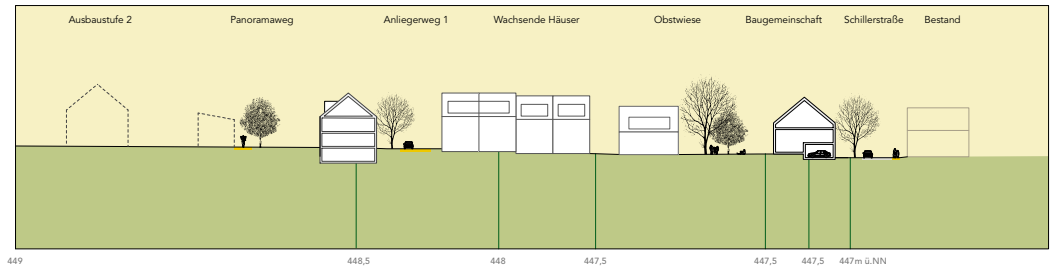
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen

T 07071 9148-16  
www.krischpartner.de

19. Mai 2014



Geländeschnitt A



Geländeschnitt B

KRISCHPARTNER

Architekten BDA  
 Stadtplaner SRL  
 Reutlinger Straße 4  
 72072 Tübingen  
 07071 9148-0  
 www.krischpartner.de

Verkleinerung ohne Maßstab

Stand: 19. Mai 2014

GEMEINDE NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN  
 SÜDWEST-EHRENBURG,  
 TEILBEREICH 2“

**GEMEINDE NEHREN  
KREIS TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„NEHREN SÜDWEST-EHRENBERG, TEILBEREICH 2, 1. ÄNDERUNG“  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 

Der nachfolgende Textteil besteht aus:

1. Rechtsstand (2014)  
Die Grundlage bildet der Textteil des Bebauungsplanes „Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“ in der rechtskräftigen Fassung vom 20.10.2014.
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu hinzukommenden oder modifizierten Festsetzungen sind im nachfolgenden Textteil grau hinterlegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Einschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausgeschlossen.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- a) Höchstens: wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone bestimmt.
- b) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

**Hinweis:** Bei den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen handelt es sich jeweils um Höchstmaße, die nicht auf jedem Grundstück voll ausgeschöpft werden können.

### 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a) a = abweichende Bauweise  
wie offene Bauweise nach BauNVO §22, wobei Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf einer Grundstücksseite zulässig sind, sofern mehrere unmittelbar angrenzende Grundstücke in gleicher Bauweise entlang eines Straßenzuges (oder Teilen davon) bebaut werden (Kettenhausbebauung).
- b) Gebäudetypen entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen.



## 1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der Straßenoberkante bestimmt. Bezugspunkt für die zulässige EFH ist die Straßenoberkante zuzüglich 30 cm, gemessen in der Mitte des Gebäudes rechtwinklig zur Straße.
- b) In den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 10 wird die EFH durch die Höhe der Straßenoberkante zzgl. 60 cm bestimmt, gemessen in der Mitte des Gebäudes rechtwinklig zur Straße.
- d) Die EFH kann um 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Rohfußbodens.
- e) Gebäude, die zu einem Doppel- oder Reihenhauses geschlossen sind, müssen die gleiche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aufweisen, d.h. keine Höhenversätze. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die topografischen Verhältnisse dies erfordern.

## 1.5 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Anlage 1 (Schnitte)

- a) Die Wandhöhe (WH) ist wie folgt definiert:
  - für Satteldach (SD) durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut,
  - für Pultdach (PD) durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  - für Flachdach (FD) durch den obersten Abschlusspunkt der Attika bzw. die Oberkante Dachaufbau.
- b) Die Gebäudehöhe (GH) ist wie folgt definiert:
  - für Satteldach (SD) durch die Oberkante Firstziegel
  - für Pultdach (PD) durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  - für Flachdach (FD) durch den obersten Abschlusspunkt der Attika bzw. die Oberkante Dachaufbau (= Wandhöhe).
- c) Gebäude, die zu einem Doppel- oder Reihenhauses geschlossen sind, müssen die gleiche Wand- und Gebäudehöhe aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die topografischen Verhältnisse dies erfordern.

## 1.6 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudekoordinaten sind rechtwinklig zu den Baugrenzen auszubilden.

## 1.7 GARAGEN UND CARPORTS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- a) Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen dürfen innerhalb der Baufenster nicht vor die zugehörige Hauptgebäudeflucht treten.
- b) Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baufenster sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, wobei Dachvorsprünge ebenfalls innerhalb dieser Flächen liegen müssen. Außer in den Baufeldern 3, 4, 8, 9, 12 und 13 sind überdachte Stellplätze zusätzlich zwischen Baufenster und Verkehrsfläche zulässig.
- c) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5 m als Stauraum einzuhalten. In verkehrsberuhigten Bereichen kann dieser Abstand bis auf 2 m unter Berücksichtigung der verbleibenden Rangierfläche verringert werden. Bei Carports dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,50 m hinter der dazugehörigen Verkehrsfläche angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

Dies gilt nicht für die Baufelder 8, 9, 12, und 13, in denen Garagen und Carports in den gesamten dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

- d) Offene Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen G4, G5 und G6 unzulässig.
- e) Tiefgaragen sind auf der gesamten privaten Baufläche, auch außerhalb der Baufenster, zulässig. Außerdem sind Tiefgaragen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche G6 zulässig. In allen anderen in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen (G4 und G5) sind Tiefgaragen unzulässig.

## 1.8 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

- a) Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig.
- b) Nebenanlagen sind unzulässig:
  - zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstückslänge, Reihenhäuser ausgenommen
  - In den privaten Grünflächen G5 und G6.



## 1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Anlage 2 (Pflanzliste)

In der Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt, die entsprechend den zugeordneten Artenverwendungslisten und Maßnahmenflächen zu bepflanzen sind:

- G1: Öffentliche Grünfläche für Naherholungszwecke und Ausgleichsmaßnahmen, vgl. M1 und P2
- G2: Grünfläche mit Spielplatz, ggf. Nutzung als Kindergartenfreifläche, vgl. P5
- G3: Öffentliche Grünfläche für Fuß- und Radwegeverbindung
- G4: Private Grünfläche zur Sicherung der bestehenden Streuobstwiese; offene Stellplätze sind unzulässig
- G5: Private Grünflächen auf Baugrundstücken; Nebenanlagen und offene Stellplätze sind unzulässig; Eingrünung süwestlicher Ortsrand vgl. P3
- G6: Private Grünflächen auf Baugrundstücken; Nebenanlagen und offene Stellplätze sind unzulässig; Eingrünung Quartiersmitte vgl. P3

## 1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### a) M 1: Entwicklung einer artenreichen Wiese

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die bestehende artenarme Fettwiese in eine Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu wird diese durch fünfmalige Mahd im ersten Jahr und Abtransport des Mähgutes gezielt ausgemagert. Die weitere Bewirtschaftung im zweiten Jahr wird dem Aufwuchs angepasst. Nach Etablierung einer artenreichen Wiese ist eine Erhaltungsdüngung zulässig. Nach Aushagerung erfolgt je nach Auswuchs eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Auf der Fläche sind Einzelgehölze gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

### b) Baufeld und Schutzmaßnahmen Turmfalke

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzrodungen vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Der Abriss des Schuppens hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Vor Abriss des Schuppens ist der bestehende Nistkasten zu entfernen und die vorherige Absenz von Vögeln sicherzustellen.

### c) Erhalt der bestehenden Streuobstwiese

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume auf der gekennzeichneten Grünfläche G4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung eines Streuobsthochstammes oder eines Baumes der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

d) Wiederverwendung des Oberbodens

Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen. Die Böden, die bei den Erschließungsarbeiten anfallen, sind für externe Bodenverbesserungsmaßnahmen zu verwenden.

## 1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anlage 2 (Pflanzliste)

a) Pflanzgebot 1 (P 1) Einzelbäume 2.Ordnung zur Bepflanzung der straßenbegleitenden Parkierung auf privaten Grundstücken:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis kleinkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zu Verkehrsflächen beträgt 1,25 m. Die Lage der Bäume ist variabel (Verschiebung parallel zum Straßenrand zulässig). Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

b) Pflanzgebot 2 (P 2) Obstgehölze:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische Wildobstgehölze oder Streuobstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Obstgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 oder Streuobsthochstämme zu verwenden.

c) Pflanzgebot 3 (P 3): Einzelbäume zur Bepflanzung des Baugebietsrandes auf privaten Grundstücken:

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes ist entlang der Südgrenze des Baugebietes auf den gekennzeichneten Privatgrundstücken jeweils ein gebietsheimischer und standortgerechter Laubb Baum im Abstand von 1,25 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe der Bäume ist auf 6 m zu begrenzen, falls erforderlich hat dies durch Schnittmaßnahmen zu erfolgen. Abgängige Gehölze sind mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel (Verschiebung parallel zu südlichen Grundstücksgrenze zulässig).

d) Pflanzgebot 4 (P 4) Einzelbäume 2. Ordnung zur Bepflanzung des Verkehrsraumes:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mittelkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zu Verkehrsflächen beträgt 1,25 m. Bei Bäumen, deren Lage in der Planzeichnung als variabel gekennzeichnet ist, ist eine Verschiebung parallel zum Straßenrand zulässig. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 4 zu verwenden.

- e) Pflanzgebot 5 (P 5) Einzelbäume 1. und 2. Ordnung zur Bepflanzung des Spielplatzes (alternativ Kindergartenfreifläche) und des Quartiersplatzes:

Auf dem Quartiersplatz sind mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Spielplatz (alternativ Kindergartenfreifläche) ist mit mindestens 3 bis 4 großkronigen einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume ist variabel. Der Abstand zu Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,25 m. Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

### 1.12 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind aufgrund von Größe, Alter oder Vitalität dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, sind durch Nachpflanzung eines Streuobsthochstammes oder eines Baumes der Pflanzenliste 2 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

### 1.13 ZISTERNEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage 3 (Regelzeichnung Zisterne) Das unbelastete Oberflächenwasser des Baugebietes (vorwiegend Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze u.ä.) ist in privaten Zisternen vor der Einleitung in die Kanalisation zurückhalten. Der Rückhalteraum muss mindestenst 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Zisternen, Hausanschlüsse und Kontrollschächte müssen von den Grundstückseigentümern erstellt werden.

### 1.14 VERKEHRSFLÄCHEN, RABATTEN USW.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Die Aufteilung öffentlicher Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg, Parkplätze, Grundstückszufahrten) wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist nicht rechtsverbindlich.
- b) Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
- c) Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

## 2. HINWEISE

- 2.1 Bauvorlagen und Abstecken der Neubauten (§ 59 Abs. 3+5 LBO und § 6 Abs. 2 Nr. 2+3 LBOVVO): Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagepläne darzustellen. Das Abstecken der Neubauten und das Höhennivelement müssen durch einen Sachverständigen im Sinne des §5 Abs.2 LBOVVO erfolgen.
- 2.2 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (siehe Anlage 3 zur Begründung, Büro für angewandte Geowissenschaft Gerweck/Potthoff, Tübingen;19.10.2012).
- 2.3 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (Büro Raidt und Geiger, Tübingen 2013).
- 2.4 Die Entwässerung öffentlicher Gehwegflächen in angrenzende private Grünflächen ist zu dulden.
- 2.5 Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.
- 2.6 Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VAWS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182), zuletzt geändert am 20.3.2005 (GBl. S. 298) geregelt.
- 2.7 Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.
- 2.8 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1      Zeichnerische Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.5,  
Gebäudeschnitte
- Anlage 2      Pflanzenlisten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.10 und 1.11
- Anlage 3      Zeichnerische Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.13,  
Regelzeichnung Zisterne

**AM**

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.**

Nehren, den

.....

(Betz, Bürgermeister)

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de

GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHRENBURG,  
TEILBEREICH 2“

Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 1)

M 1:250

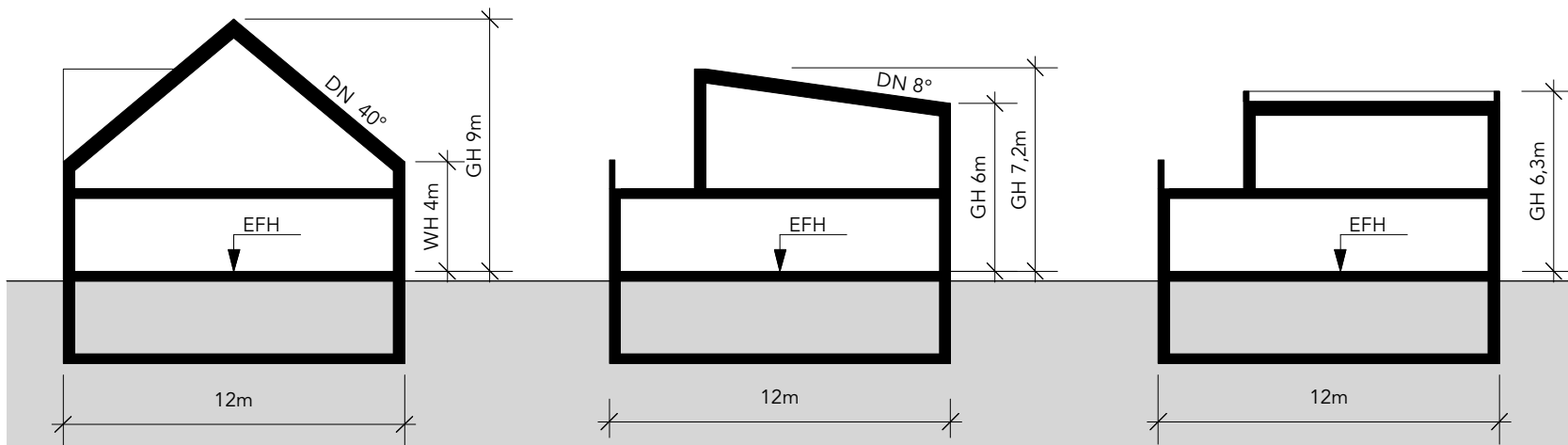
WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

Baufelder 18+19 (Gebietsrand)

max. 1 Vollgeschoss + Dach-/ Staffelgeschoss



Satteldach DN 20° - 40°

Pulldach DN max. 10°

Flachdach mit Attika

GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHRENBURG,  
TEILBEREICH 2“

Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 2)

M 1:250

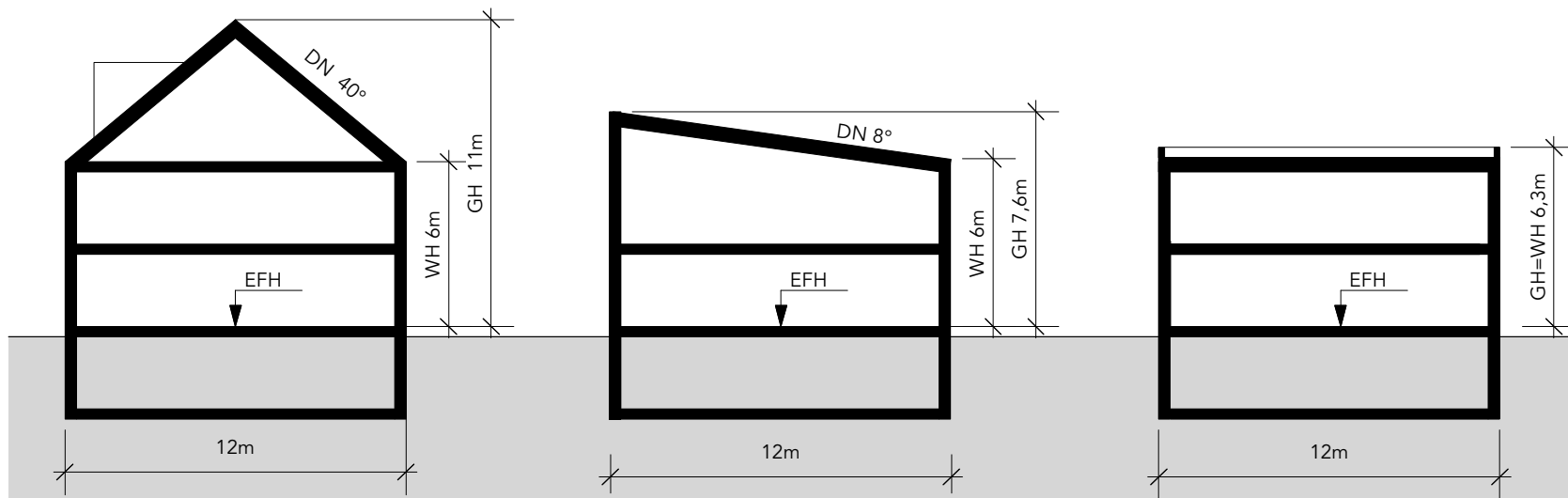
WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

Baufelder 7,9,11,14-17

max. 2 Vollgeschosse



Satteldach DN 20° - 40°

Pulldach DN max. 10°

Flachdach

GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHREBERG,  
TEILBEREICH 2“

Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 3)

M 1:250

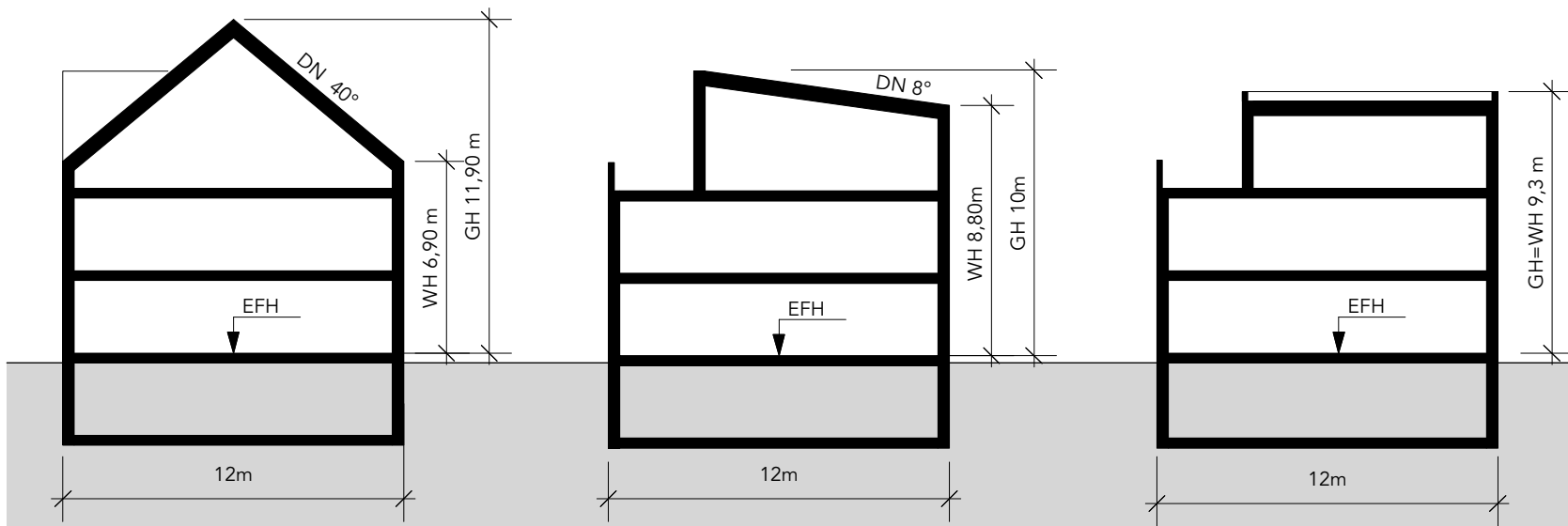
WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

Baufelder 6+13

max. 2 Vollgeschosse  
zzgl. Dach-/ Staffelgeschoss



Satteldach DN 20° - 40°

Pultdach DN max. 10°

Flachdach mit Attika



Baufelder 1-4 (Quartiersmitte/ Geschosswohnungsbau)

max. 3 Vollgeschosse

GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHRENBURG,  
TEILBEREICH 2“

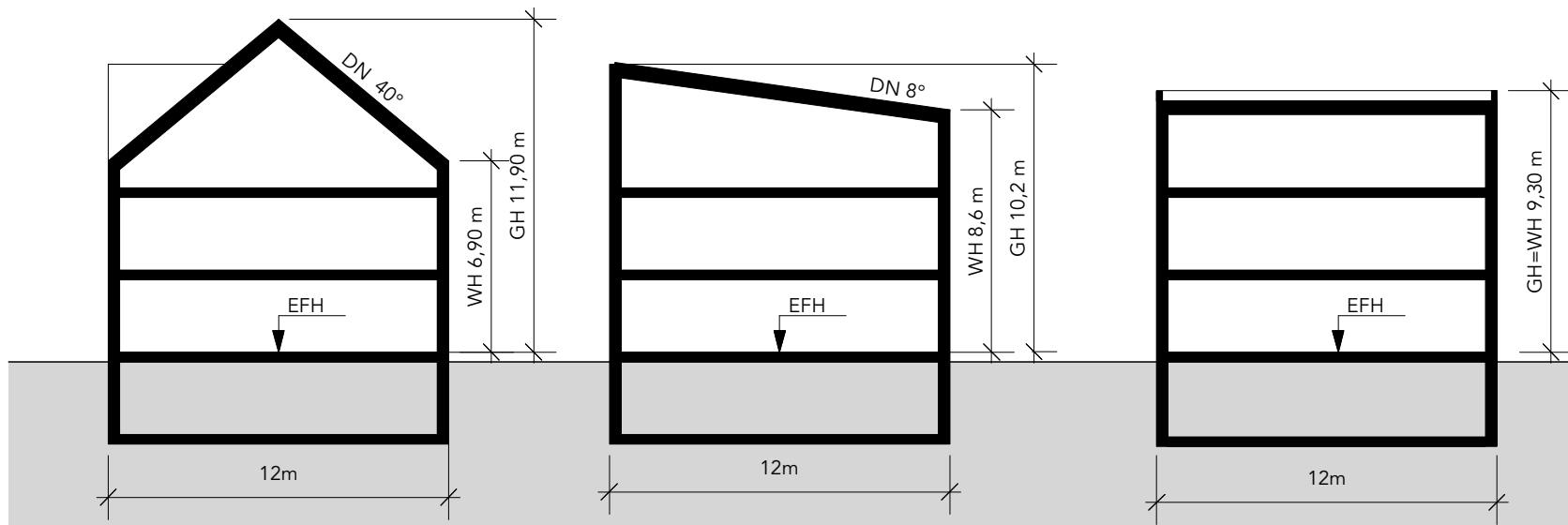
Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 4)

M 1:250

WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung



Satteldach DN 20° - 40°

Pulldach DN max. 10°

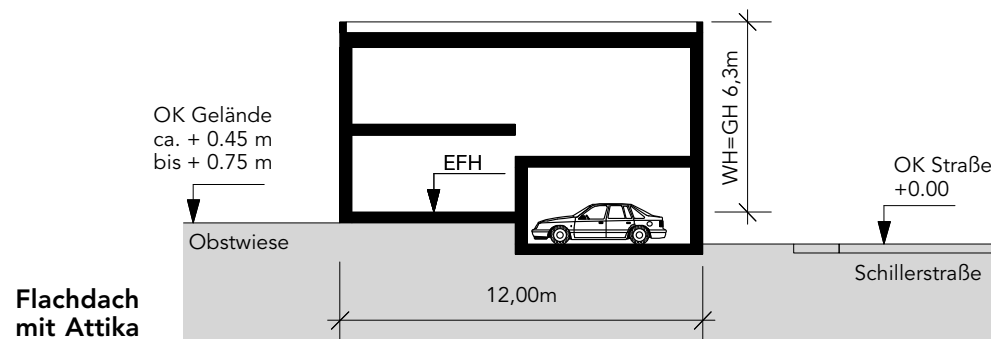
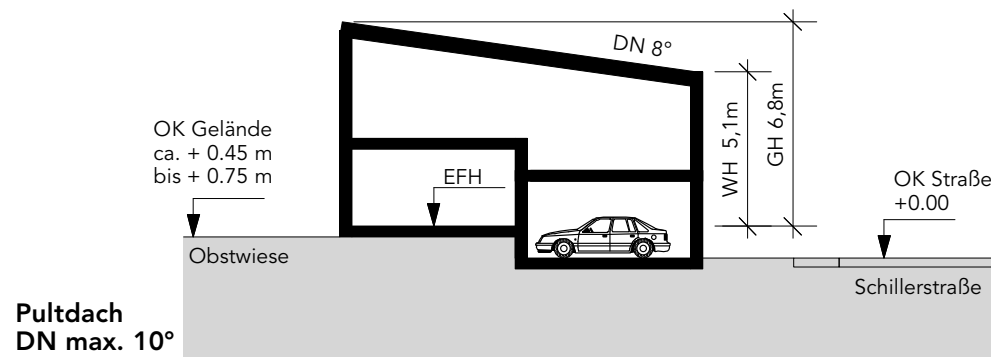
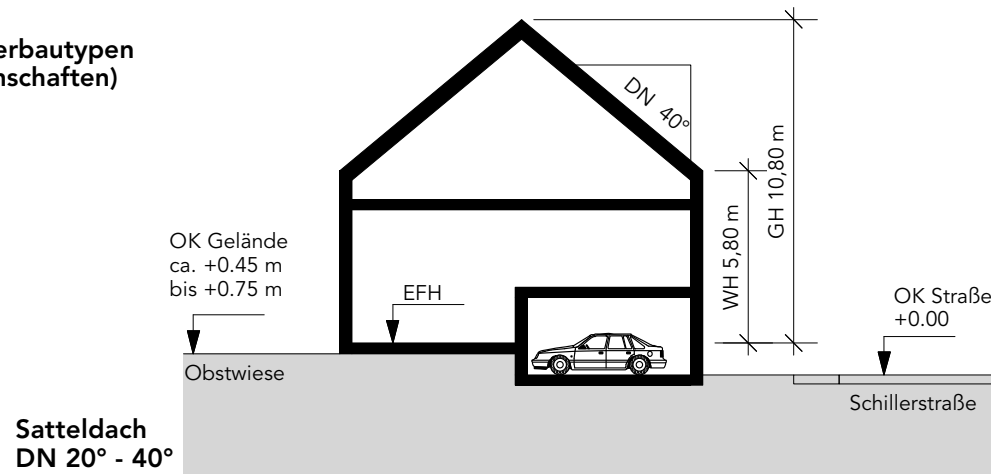
Flachdach mit Attika

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

**Baufelder 5+10 (Sonderbautypen  
Split-Level/ Baugemeinschaften)**

max. 2 Vollgeschosse



GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHRENBERG,  
TEILBEREICH 2“

Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 5)

M 1:250

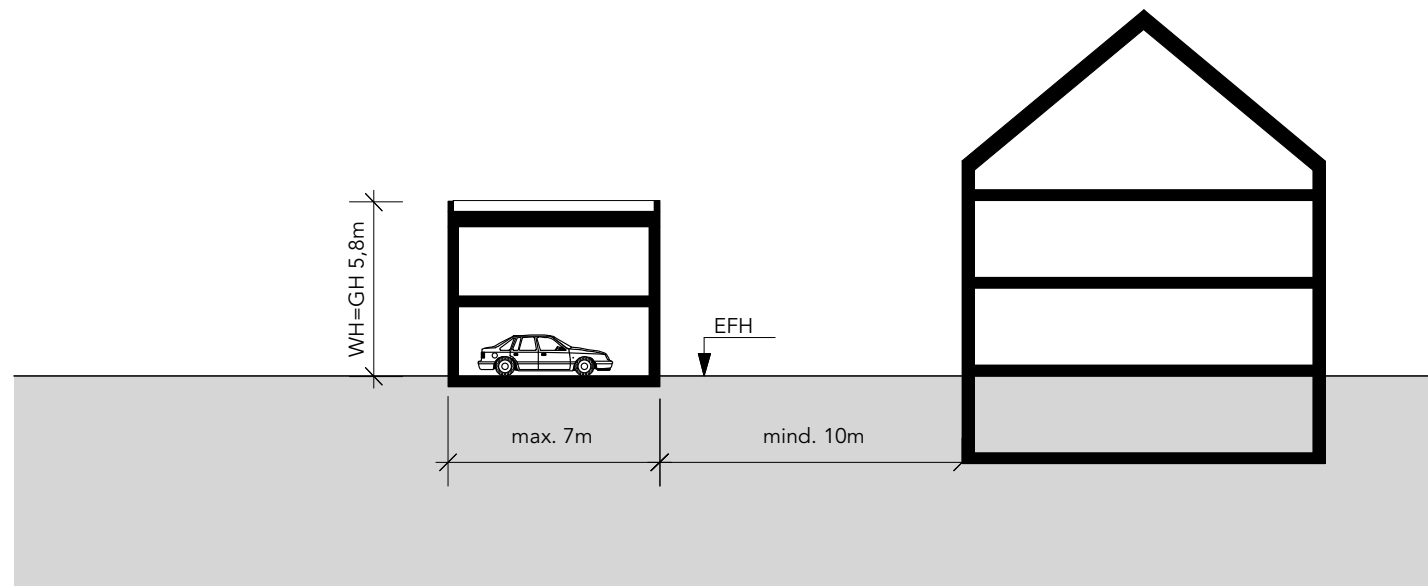
WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

Baufelder 8+12: Sonderbautyp  
wachsende Häuser (Vorderhaus)

max. 2 Vollgeschosse



Anliegerweg 2+4

Baufelder 8+12 (Vorderhaus)

Baufelder 9+13 (Hauptgebäude)

GEMEINDE  
NEHREN

BEBAUUNGSPLAN

„NEHREN -  
SÜDWEST-EHRENBURG,  
TEILBEREICH 2“

Anlage 1  
zum Textteil

Gebäudehöhen

Zeichnerische  
Hinweise zum  
Textteil 1.5  
(Seite 6)

M 1:250

WH = Wandhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
EFH = Erdgeschoss-  
fußbodenhöhe  
DN = Dachneigung

**KRISCHPARTNER**  
Architekten BDA  
Stadtplaner SRL  
Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

20.10.2014

## **GEMEINDE NEHREN KREIS TÜBINGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN „NEHREN SÜDWEST-EHRENBERG, TEILBEREICH 2, 1. ÄNDERUNG“**

#### **ANLAGE 2 ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

##### **ARTENVERWENDUNGSLISTEN**

###### **Pflanzenliste 1**

###### **Mittel- und kleinkronige Bäume (2. Ordnung)**

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

- Winter-Linde ‚Rancho‘ (*Tilia cordata*, Sorte ‚Rancho‘)
- Feldahorn (*Acer campestre*) (auch in Sorten)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) (auch in Sorten)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*, Sorte ‚Brouwers‘)

###### **Pflanzenliste 2**

###### **Obstgehölze, Mittel- und großkronige Bäume (2. Ordnung)**

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten können alternativ verwendet werden. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Obstbaumhochstamm nach Wahl

###### **Pflanzenliste 3**

###### **Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)**

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten können alternativ verwendet werden. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Obstbaumhochstamm oder Wildobsthochstamm nach Wahl

#### Pflanzenliste 4

##### Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

- Spitz-Ahorn 'Cleveland' (Acer platanoides, Sorte 'Cleveland')
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Winter-Linde 'Roelvo' (Tilia cordata, Sorte 'Roelvo')

#### Pflanzenliste 5

##### Großkronige Bäume (1. und 2. Ordnung)

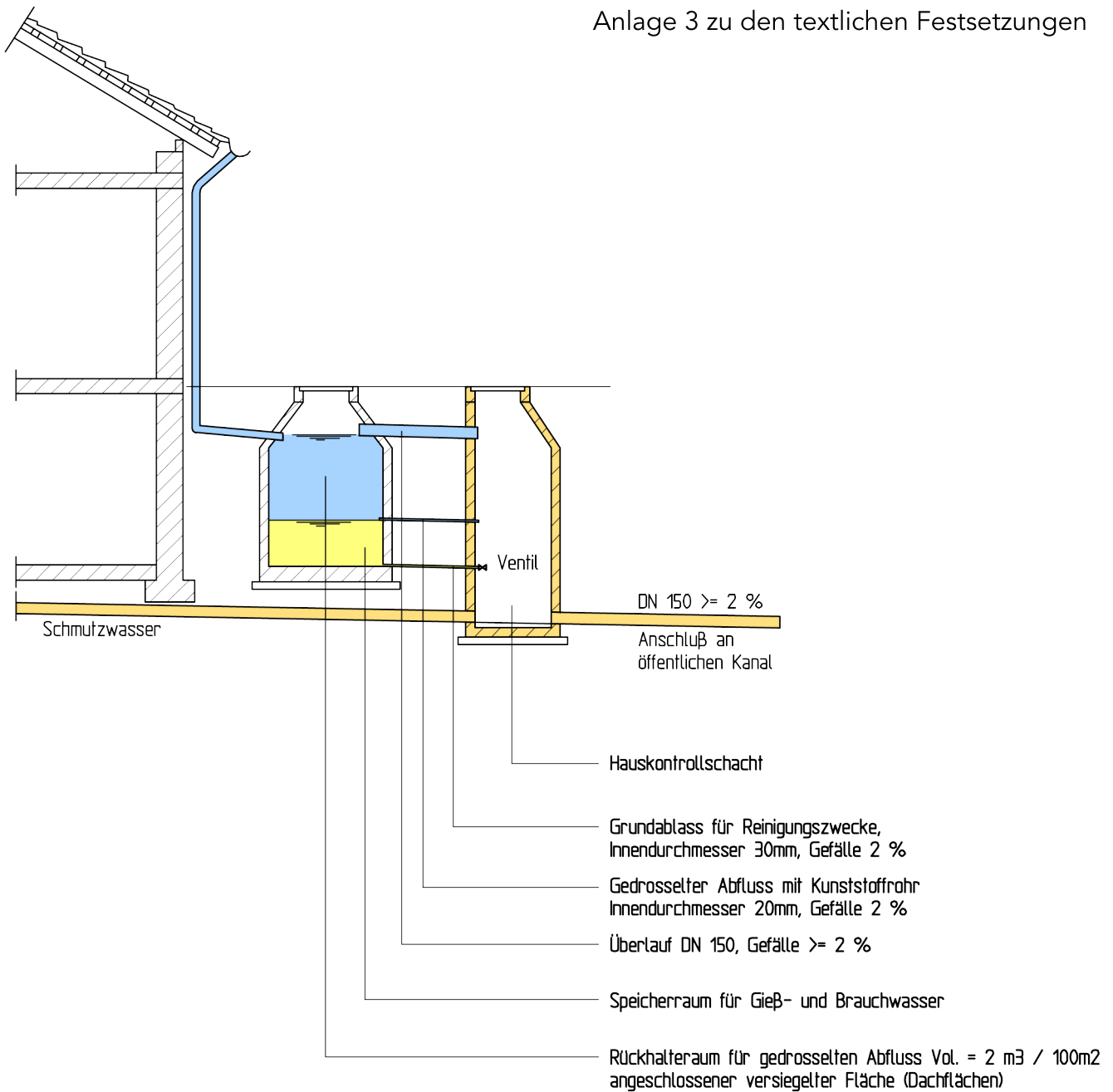
Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

- Apfel (Malus domestica)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

# Regelzeichnung Zisterne

Gemeinde Nehren - Bebauungsplan  
„Nehren Südwest-Ehrenberg, Teilbereich 2“

Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen



Gemeinde Nehren  
Erschließung Baugebiet  
Südwest - Ehrenberg Teil 2  
Regelzeichnung Zisterne

Maßstab = unmaßstäblich

**RAIDT und GEIGER**

Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik  
Tübinger Straße 34 - 72108 Rottenburg a. N.  
Telefon 07472/9624-0 - Telefax 07472/9624-20

05.08.2013 / bu

# GEMEINDE NEHREN KREIS TÜBINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „NEHREN SÜDWEST-EHRENBERG, TEILBEREICH 2, 1. ÄNDERUNG“ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501).

---

### 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

#### 1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

##### 1.1.1 Dachform/ Dachneigung

- a) Dachform und Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude sowie Carports/ Garagen entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.
- b) Gebäude, die zu Doppel- oder Reihenhäusern zusammengeschlossen sind, sowie zusammenhängende Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

##### 1.1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

- a) Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nur bis zu einer Breite von 50% der Hauslänge zulässig.
- b) Dachgauben und Dacheinschnitte müssen zu Ortgang und First mindestens 1,50 m Abstand einhalten.
- c) Die Höhe von Quergiebeln (gemessen am höchsten Punkt der Oberkante Dach) muss unterhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Pultdächer innerhalb desselben Baufeldes liegen.
- d) Gebäude mit zwei gleichberechtigten Dachteilen mit der selben Firsthöhe, deren Firstrichtungen senkrecht zu einander verlaufen, sind zulässig (Winkelbauten).

##### 1.1.3 Dachdeckung

- a) Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude sowie Carports/ Garagen nur Dachdeckungen in Rot-, Rotbraun- und Grautönen oder extensive Dachbegrünung. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
  
Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- b) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

##### 1.1.4 Fassadengestaltung

Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie als Fassadenbestandteil sind zulässig.

### 1.1.5 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Mindestaufbau 10 cm). Davon kann abgesehen werden, wenn die Dächer als Terrassen oder mindestens 50 % der Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden. Bei einem geringeren Anteil ist die restliche Dachfläche zu begrünen.

### 1.1.6 Solaranlagen

- a) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind als Band parallel zur Firstlinie, Trauflinie oder zum Ortgang anzulegen.
- b) Auf Dächern mit einer Dachneigung über 10° ist die Aufbauhöhe von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf max. 20 cm (In- oder Auf-Dach-Montage) zu begrenzen.
- c) Bei Flachdächern/ flach geneigten Dächern bis 10° Neigung darf die Aufbauhöhe max. 80 cm betragen. Bei einer Aufbauhöhe über 50 cm ist vom Dachrand ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

## 1.2 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 1.2.1 Unbebaute Flächen

- a) Mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen sind alle unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- b) Grundstückszufahrten sind maximal in einer Breite von 6 m zulässig. Offene Stellplätze, die auf den Grundstücken direkt von der Straße erschlossen werden, sind davon ausgenommen.
- c) Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.a.

### 1.2.2 Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, die als Sichtschutz zwischen zwei Grundstücken dienen.
- b) Einfriedungen, die als Sichtschutz zwischen zwei Grundstücken dienen, sind bis zu einer Länge von 5 m gemessen ab der Außenwand des Hauptgebäudes bis zur einer Höhe von 2,20 m zulässig. Außer in den Baufeldern 7,8 und 14 sind diese nicht zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) zulässig.
- c) Drahtzäune sind als Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Für Hecken dürfen nur gebietsheimische Arten angepflanzt werden.
- d) Zu Grünflächen hin sind Einfriedungen mit gebietsheimischen Sträuchern abzupflanzen und so zu gestalten, dass sie von Kleintieren, z.B. von Igel, ohne Schwierigkeiten überwunden werden können.



### 1.3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

- a) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
- b) An den Grenzen ist das Gelände harmonisch an das Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.
- c) Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

### 1.4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden, zulässig. Bei Flachdächern dürfen sie nicht über die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern nicht über die Traufe hinausragen.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

### 1.5 LEITUNGEN UND ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

### 1.6 BELEUCHTUNG

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED-Leuchten oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) auszuführen.

### 1.7 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

- a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von geeigneten Stellplätzen herzustellen:
  - Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
  - Wohnungen von 41-80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
  - Wohnungen über 80 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze
- b) Bei Wohnungen, für die mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, können Aufstellflächen vor Garagen bzw. Carports für den Nachweis des zweiten Stellplatzes für den Stellplatznachweis angerechnet werden.

AM

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Nehren, den

(Betz, Bürgermeister)

Architekten BDA  
Stadtplaner SRL DASL

**KRISCHPARTNER**

Reutlinger Straße 4  
72072 Tübingen  
T 07071 9148-0  
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de  
www.krischpartner.de