

GEMEINDE NEHREN
KREIS TÜBINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG VOM 22.3.1989
"KRUMMENÄCKER/BRUNNENÄCKER" IN NEHREN (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Nachdem wiederholt und nachhaltig Anfragen aus der Gemeinde Nehren wegen zweigeschossig bebaubarer Grundstücke an die Verwaltung herangebracht wurden, diese Grundstücke aber in den zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplänen nicht vorhanden sind, hat der Gemeinderat am 6.3.1989 beschlossen, für die zusammenhängenden, gemeindeeigenen Parzellen zwischen dem Nordring und der Straße am Nordring eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung einzuleiten, um zur Linderung der Wohnungsnot im Rahmen unserer Möglichkeit beizutragen. In direktem westlichem Anschluß zu diesen Grundstücken ist noch auf Wunsch des Eigentümers die Privatparzelle Nr. 1188 dazugekommen. Wegen einer beabsichtigten Dammschüttung längs des Nordringes, fand eine Ausdehnung der Bebauungsplan-Änderung bis zur Tübinger Straße statt.

Dabei ist es die ausdrückliche Planungsabsicht der Gemeinde, die zur Zeit bestehenden Grundstücksgrenzen mit ihren notwendigen Grenzabständen als maßstabbildende Gliederung für eine künftige zweigeschossige Bebauung beizubehalten.

5 Pkw-Stellplätze pro Grundstück sind an der Straßenseite zulässig die restlichen Plätze können im Nordbereich der Gebäude als offene Stellplätze untergebracht werden. Mit dieser verteilten Stellplatzanordnung soll ein zu starker Ein- und Ausfahrtsverkehr an der Straßenseite vermieden werden.

Um ein entsprechendes Angebot für das von der Gemeinde beabsichtigte familiengerechte Wohnen (3-Zimmer und 4-Zimmer-Wohnungen) vorzuhalten, sollte der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen auf ein vertretbares Minimum beschränkt bleiben. Es sollte daher bei jedem Baugesuch schon im Vorfeld, möglichst parallel zum Grunderwerb, zwischen der Gemeinde als Grundstückseigentümer und dem künftigen Bauherrn und dessen Architekten unter den o.a. Aspekten abgeklärt werden, in welchem Verhältnis ein Wohnungsgemenge verwirklicht wird. Dabei sollte angestrebt werden, pro Gebäude nicht mehr als 2 Ein- oder Zweizimmerwohnungen einzuplanen.

Die bisherigen Baugrenzen im Norden der Grundstücke wurden bis an die 20 m-Straßenabstandslinie verschoben, um den künftigen Gebäuden möglichst viel Freiraum im Süden anzubieten.

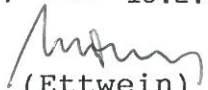
Gegen den Nordring zu ist eine Böschung- bzw. Dammaufschüttung vorzunehmen. In Verbindung mit einem Pflanzgebot ist damit eine Abstandshaltung gegen den Nordring selbst und zudem die Basis für eine einheitliche Gelände- und Gartengestaltung gegeben.

Der Bebauungsplan ist in die Zone I und in die Zone II gegliedert. In der Zone II kommt nur die Böschung- bzw. Dammschüttung zum Tragen. Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften einschl. der Böschung- bzw. Dammschüttung beziehen sich, wie im Plan auch dargestellt, nur auf die Zone I.

Kostenmäßig entstehen der Gemeinde aufgrund der vorhandenen Erschließungseinrichtungen keine Mehrbelastungen.



Nehren, den 19.2.1990


(Ettwein)
Bürgermeister