

NEHREN
KREIS TÜBINGEN



Genehmigt

17. Dkt. 1984

Textteil
zum

Tübingen, den
Landratsamt

BEBAUUNGSPLAN KRUMMENÄCKER/BRUNNENÄCKER
IN NEHREN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung WA (allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

1.12 Maß der baulichen Nutzung höchstens:
wie im Plan eingezeichnet und begrenzt durch die Baugrenzen.

1.13 Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) o: offene Bauweise

z.T. gegliedert in ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern, von Doppelhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern.

1.3 Stellung der Gebäude Firstrichtung bzw. Gebäudehauptkanten wie im Plan eingetragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.4 Nebenanlagen Nebenanlagen nach § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude, im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 14 BauNVO)

1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (Bäume) sind entsprechend den Eintragungen und unter Berücksichtigung beil. Pflanzenliste zu verwirklichen und die Pflanzungen laufend zu unterhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.6 Garagen und Stellplätze Außer auf den überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Kfz-Einstellplätze nur auf der im Abstand von 5,00 m nach der öffentl. Verkehrsfläche unmittelbar dahinter beginnenden Zone zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG, § 12 BauNVO und §§ 20, 21, 21 a BauNVO)

Garagen bzw. Garagengeschosse in Vollgeschossen werden auf die Geschoßfläche (§§ 20, 21 und 21 a BauNVO) nicht angerechnet.

- Fertigung für die Gemeinde



1.7 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Genehmigt

Tübingen, den 17. Okt. 1984

Landratsamt

1.8 Von Bebauung freizuhaltenende
Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1
Nr. 24 BBauG)

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Höhenlage der Gebäude

2.12 Dachform

2.13 Dachneigung

2.14 Gebäudehöhe

2.15 Dacheinschnitte, Rück-
sprünge am Ortgang

2.16 Dachdeckung

2.2 Garagen

2.21 Bauart

2.22 Dachdeckung

Für Böschungen sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Aufschüttung bzw. Abgrabung festgesetzt und im Plan eingezeichnet. Die Nutzung dieser Flächen obliegt den Eigentümern.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke und Fundamente entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind auf Dauer von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung ab 70 cm Höhe über zugehöriger Fahrbahnoberkante gemessen, freizuhalten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird pro Baugrundstück von der Baurechtsbehörde festgelegt. Die OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der, am stärksten dem Hang zugewandten Hausseite, hat dabei in der Regel ca. 60 cm über jetziger, ausgemittelter Geländeoberfläche oder bei direkter Zuordnung zur Straße ca. 60 cm über der zugehörigen Randsteinhöhe zu liegen, immer unter Berücksichtigung der möglichen Kanalanschlüsse.

Satteldach (auch sog. versetzte Satteldächer = unsymmetrische Satteldächer)

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Die max. Firsthöhe bei 2-geschossigen Häusern darf 10,50 m, gemessen über FOK nicht überschreiten. Bei 1-geschossigen Häusern ist das entsprechende Maß 8,50 m.

Die max. Traufhöhe bei 2-geschossigen Häusern darf 6,30 m, gemessen über FOK, nicht überschreiten. Bei 1-geschossigen Häusern ist das entsprechende Maß 3,50 m.

Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen erst in einem Abstand von 1,25 m vom Ortgang gemessen beginnen.

Rücksprünge am Ortgang sind bis max. 1,50 m zulässig. Das Längenmaß darf dabei 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

Bei allen Gebäuden ist rötlich-braunes Ziegelmaterial mit aufgerauhter Außenoberfläche zu verwenden, (auch Betondachsteine zulässig.)

massiv

bei Flachdachgaragen Kiesabdeckung oder anderes, nicht glänzendes Material.



2.3 Vorgärten und Vorplätze, Anpflanzungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Genehmigt

17. Okt. 1984

Tübingen, den
Landratsamt

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen-, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Massive Sockelmauern dürfen die Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen und eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

Die öffentlichen Gehwege werden durch Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.5 Leitungen und Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln. Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne, und zwar ausschließlich auf dem Dach, zulässig. Die Antenne darf nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

HINWEIS: Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein städtebaulich gutes und harmonisches Bild entsteht. Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Asbestzement, Glasbausteinen o.ä. und Keramik unzulässig.

Freistehende Garagen an Grenzen sind in formaler Übereinstimmung mit evtl. Nachbargaragen (Doppelgaragen) zu errichten.

Pflanzliste

für Baumpflanzungen zum Bebauungsplan Krummenäcker/Brunnenäcker in Nehren

Für die längst der Straßen und Wege geplanten Bäume (Pflanzgebot) deren ca.-Standorte im Bebauungsplan eingetragen sind, müssen j eweils zusammengefaßt:

- Ahorn
- Linde
- Kastanie
- Platane
- oder sonst in hiesiger Zone heimische Laubbäume

verwendet werden.

Aufgestellt:
Tübingen/ Nehren, den ... 4. Juni ... 1984

19. Juli 1984

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1



(Handwritten signature)
(Ettwein)