

Textlicher Teil
zum Bebauungsplan
"Nehren Südwest-Ehrenberg Teilbereich 1"

Stand: 14.07.2000

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 525).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5f).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO)

Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baul. Nutzung

(§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

wie im Plan in den Nutzungsschablonen eingetragen.

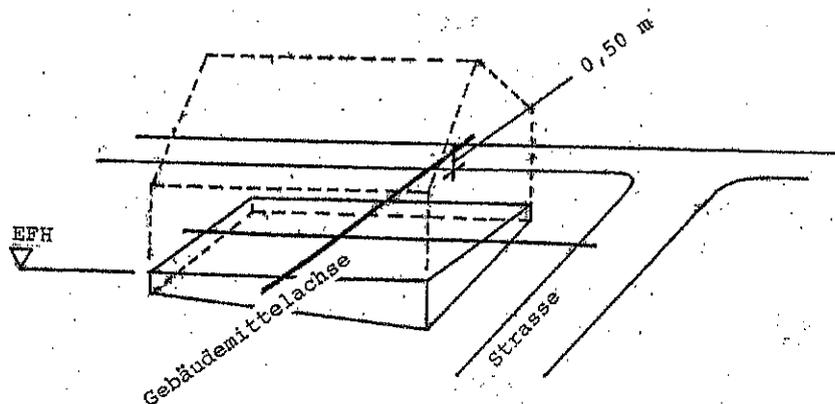
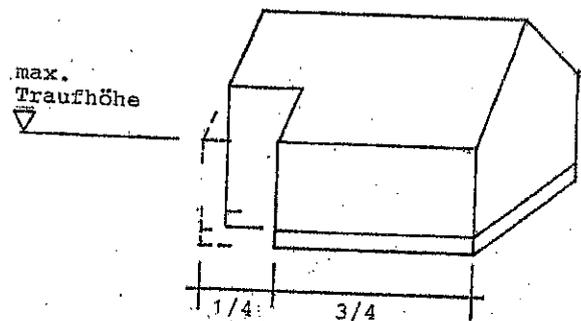
Die Höhe der baulichen Anlage richtet sich nach den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone) mit Angabe zu Traufhöhe (von/bis) und Firsthöhe bzw. Oberkante des Daches über festgelegter EFH (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe). Rücksprünge im zulässigen Traufbereich sind nur bis max. 1/4 der Gesamtrauflänge einer Hausseite erlaubt.

1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe liegt maximal 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, die

durch Verlängerung der Gebäudemittelachsen markiert werden. Bei mehreren möglichen Achsenmarkierungen (z.B. Eckgrundstücke) ist die am höchsten liegende öffentliche Verkehrsfläche heranzuziehen. Bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden bleibt die Bestands-EFH nach wie vor als Bezugsmarke.



2. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- E/D = nur Einze-/Doppelhäuser zulässig
- H = nur Hausgruppen zulässig
- a = abweichende Bauweise (hier Gebäude länger als 50,0 m zulässig)

3. Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingetragen.

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen, öffentl. u. priv. Grünflächen, Verkehrsgrün, Flächen zum Schutz und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25, Nr. 20, Nr. 15 und Nr. 11 BauGB)

Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der Anlage 1 zum textlichen Teil, hier: textliche grünordnerische Festsetzungen vom 14.07.2000.

5. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Zwischen Garagen (senkrechte Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche) und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum einzuhalten. In verkehrsberuhigten Bereichen (braun angelegte Fahrflächen) kann dieser Abstand bis auf 2,00 m unter Berücksichtigung der verbleibenden Rangierfläche verringert werden. Bei Carports (überdachte Stellplätze) dürfen eventuelle seitliche Wandsysteme erst 2,00 m hinter der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, bei Stützen kann dieser Abstand auf 1,00 m verkürzt werden. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

6. Böschungen/ Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen evtl. erforderlich sind wie Stützbauwerke (z.B. Betonkeile bei Rabattplatten), Fundamente (bei Randsteinen usw.) oder nicht wesentliche Böschungen und Stützmauern sind entlang dieser öffentlichen Flächen in den angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche (Baugrenze als gedachte Linie bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängert) sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen, wobei bei diesen Anlagen ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

An der K 6934 zwischen L 384 und südlicher Geltungsbereichsgrenze, sowie entlang der nordwestlichen Seite der L 384 sind sämtliche Nebenanlagen in den oben bezeichneten Flächen, soweit sie Gebäude sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze, unzulässig.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Bei Einzelhäusern sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Hausgruppen sind in einer Hausgruppe (Hausteil) maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. Verwendungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Der Bestandsschutz endet mit der Ersetzung der vorhandenen Heizungsanlage oder deren Umbau in erheblichem Umfang.

Regenerative Energien (z.B. Erdwärme, Solaranlagen) außer Windkraftanlagen sind zulässig.

10. Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten von Privatgrundstücken zur L 384 sind wie im Plan dargestellt unzulässig.

11. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die freizuhaltenen Sichtdreiecke sind im Plan eingetragen (keine Sichtbehinderung zwischen 0,80 m bis 2,50 m über zugehöriger Straße).

12. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmbeeinflussung) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zone 1: Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile über Erdgeschoß für den Lärmpegelbereich II (Außenlärmpegel) nach Din 4109.

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 56-60 dB (A)

Das Erdgeschoß besitzt aktiven Lärmschutz.

(Die Anforderungen an den Schallschutz werden im Lärmpegelbereich II in der Regel bereits bei Einhaltung der gültigen Wärmeschutzverordnung erfüllt.)

Zone 2: Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile des Gesamtgebäudes für den Lärmpegelbereich III, in Teilen bis Lärmpegelbereich IV an der Nordecke L 384/Straße 1 (Außenlärmpegel) nach Din 4109.

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61-65 dB (A) = III
66-70 dB (A) = IV

(Die Anforderungen an den Schallschutz werden im Lärmpegelbereich III in Teilen, das heißt je nach örtlicher Situierung, bereits bei Einhaltung der gültigen Wärmeschutzverordnung erfüllt. Prüfungen im Einzelfal, besonders bei Vorliegen des Lärmpegelbereiches IV müssen aber vorgenommen werden.)

13. Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Zusätzlich zu der allgemeinen Oberflächenanhebung im Neubaugebiet südlich der Schillerstraße (ca. 0,5 m, siehe auch Begründung) wird das Gelände zwischen Fahrweg 10 und dem Lärmschutzwall wesentlich angeschüttet, um eine Hangmulde am Lärmschutzwall zu verhindern.

Die endgültigen Höhen für die Verkehrswege sowie für die o.b. Aufschüttung sind im Plan enthalten.

14. Altstandorte

(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen deren Böden (laut Historischer Erhebung und laut anschließender weitergehenden Untersuchung) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden im Plan eingezeichnet (siehe auch unter III/ 5. Hinweise).

15. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist Richtschnur.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1. Hauptgebäude

1.1 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur Satteldächer (Giebedächer) und Walmdächer zulässig. Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

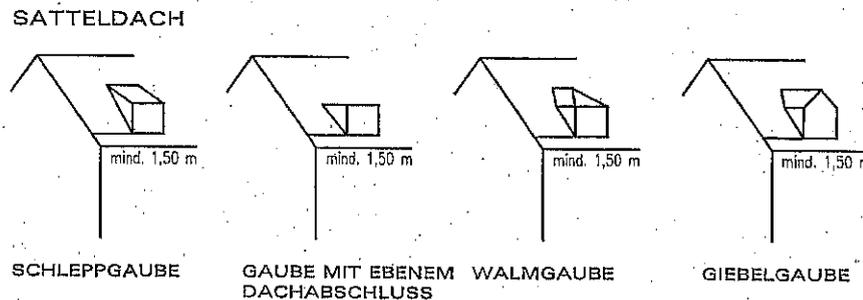
entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.3 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

zulässig sind nur Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot über braun bis grau vorgeschrieben. Bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zur Dachdeckung zulässig. Helle und/oder spiegelnde Materialien sind jedoch ausgeschlossen.

1.4 Dachaufbauten (Gauben) auf Satteldächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Als Dachgauben (nur einheitlich pro Gebäude) sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit ebenem Dachabschluß, Walmgauben, Giebelgauben



2. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Bei Walmdächern muß dieser Abstand mindestens 1.0 m von der Walmabknickung des Firstes entfernt sein. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaupe auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m nicht überschreiten.
4. Bei Schleppgauben kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluß) betragen; Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
5. Bei Einzelgauben mit bis zu 1,50 m Basisbreite sind auch außenwandbündige Anordnungen zulässig.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig.

3. Garagen

Für Garagen gilt:

3.1 Bauart (Garagen)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nur Mauerwerk, Beton oder Holzkonstruktion zulässig, die den feuerrechtlichen Vorschriften entsprechen.

3.2 Dachform/ Dachdeckung (Garagen)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach oder Walmdach bei freistehenden Garagen, max. Firsthöhe 4,00 m über Garagenboden. Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper. Zusätzlich zulässig sind Flachdachgaragen mit extensiv begrünten Dächern.

4. Gedekte Stellplätze (Carport)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene, gedekte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachbegrü-
nung nicht erforderlich. Ausnahmsweise sind verglaste Dächer zulässig.

5. Herstellung von Stellplätzen und Garagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

a)	Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche:	1,0 Stellplatz
b)	Wohnungen von 41 - 80 qm Wohnfläche:	1,5 Stellplätze
c)	Wohnungen über 80 qm Wohnfläche:	2,0 Stellplätze

0,5 Werte werden auf volle Werte aufgerundet.

6. Ausbildung der Hofflächen (gilt nur für WA- und MI-Flächen)

(ausschließlich mit Pkw befahrbar)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten u.ä. sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasser-
undurchlässige Beläge zu verwenden.

7. Ausbildung von Stellplatzflächen (gilt nur für WA- und MI-Flächen)

(ausschließlich mit Pkw befahrbar)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplatzflächen dürfen nicht vollständig versiegelt sein. Es ist ein oberflächenwas-
serdurchlässiger Belag zu verwenden.

Ausnahmen wie bei 6.

8. **Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht sonst genutzten Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

9. **Einfriedungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Massive Sockelmauern dürfen die Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen. Tote Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

10. **Antennen** (soweit nicht Zentralversorgung vorgenommen wird) **Niederspannungsleitungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 u. 5 LBO)

Stab-Antennen und dgl. dürfen nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen. Parabolantennen müssen an die jeweilige Hintergrundfarbe angeglichen werden. Parabolantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

Niederspannungsleitungen (auch Fernsprechleitungen) sind zu verkabeln.

Bei bestehenden Anlagen (Antennen-Niederspannungsfreileitungen) gilt der Bestandsschutz.

11. **Zisternen**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Soweit unbelastetes Oberflächenwasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen u.ä.) nicht über Mulden, Gräben oder Rigolen einem natürlichen Vorfluter zugeführt werden kann, ist auf jedem Grundstück ein Rückhalteraum (Zisterne) mit gedrosseltem Abfluß zwingend anzulegen.

Für 100 qm versiegelter Fläche sind 2 cbm Rückhalteraum bereitzustellen. Weitere Angaben ergeben sich aus der beiliegenden Regelzeichnung "Zisterne" vom 14.7.2000 (Anlage 2 zum textlichen Teil, hier: zu örtliche Bauvorschriften Nr. 11 "Zisternen" vom 14.07.2000).

Die notwendige Bemessung der Zisternengröße und ein Querschnitt mit NN-Höhenangaben sind jedem Baugesuch beizufügen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage hat eine Abnahme mit Niederschrift des Ergebnisses durch die Gemeinde zu erfolgen.

12. **Werbeanlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An der L 384 sowie an der K 6934 südlich der L 384 sind sämtliche Werbeanlagen in den Flächen zwischen Baugrenze (Baugrenze als gedachte Linie bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängert) und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, eventuell gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen. Wenn Garagen bei Senkrechtstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche näher als 5,00 m an die öffentlichen Verkehrsflächen zu stehen kommen, sollten automatische Garagenöffnungen mit Fernbedienung vorgesehen werden.
2. Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
3. Zu jedem Baugesuch sollte ein Freianlagenentwurfsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw. über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers beigefügt werden. Auch sollten Aussagen über die farbliche Gestaltung angegeben werden.
4. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Durch die Anhebung der Straßen über Gelände wurden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.
5. Vor Kauf der Grundstücke bzw. vor geplanten Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen sollten Auskünfte über eventuelle Altlasten und die Beschaffenheit des Untergrundes bzw. über sonstige Umfeldvorgaben bei den zuständigen Behörden eingeholt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen auf Altlastenflächen (die entsprechenden Altstandorte sind im Plan gekennzeichnet) ist das Landratsamt Tübingen - Umweltamt - rechtzeitig zu beteiligen, damit vom Landratsamt auch in diesem Zusammenhang notwendige Maßnahmen verlangt werden können.

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes ist mit Ölschiefer zu rechnen. Die entsprechenden fachlich fundierten Berücksichtigungen sollten im eigenen Interesse vor Baubeginn vorgenommen werden, um damit evt. spätere Bauschäden auszuschließen.
6. Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden, bzw. bei der Planung entsprechend gleich vorgesehen werden.
7. Maschen- oder Spanndrahtzäune als Einfriedungen sollen eingegrünt werden.
8. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), so ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
9. Die GVS (Gasversorgung Süddeutschland, Stuttgart)-Auflagen und technischen Bedingungen sind bei Maßnahmen im Umfeld der Gasleitung zu beachten.
10. In angemessenem Abstand, wobei die genaue Lage noch unbekannt ist, soll nach übergeordneten Planungen die B 27 im SW des Baugebietes neu trassiert werden.

11. Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Bergbauberechtigungen "Mössingen I u. II", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Ölschiefer berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Ein Abbau von Ölschiefer fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Nutzung dieser Ölschieferlagerstätte auch langfristig nicht zu erwarten ist. Von bergbaulicherseite wurden daher gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen vorgebracht.

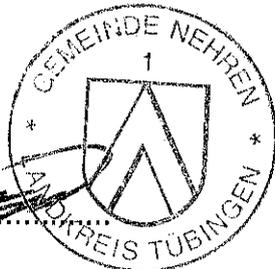
IV. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften (z.B. alte Baulinien) werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Aufgestellt:

Nehren, den 14.07.2000

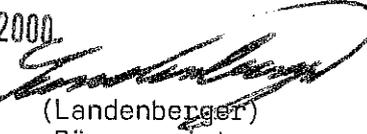

(Landenberger)
Bürgermeister

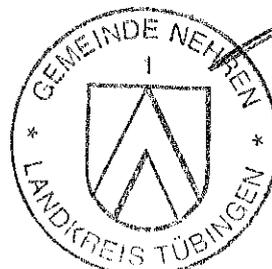


Ausfertigung!

Der textliche Inhalt dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Nehren vom 24.07.2000 überein.

Nehren, den 03. Aug. 2000.


(Landenberger)
Bürgermeister



Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Strasse 4
72072 Tübingen