



## **GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "AUCHTERT - SCHULSTRASSE, LUPPACH - KAPPELSTRASSE"**

---

#### **TEXTTEIL ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 24. August 2017**

#### **I. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)**

Für die First- und Wandhöhen gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen des Lageplans. Als unterer Bezugspunkt für die First- und Wandhöhe gilt für die Bebauung entlang der Straßen die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe (BZH).

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Wandhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

##### **2. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**

Bei Gebäuden mit Wohnungen auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche an der L 384 Reutlinger Straße muss das Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – genügen.

(Diese Anforderungen an den Schallschutz werden in Teilen je nach örtlicher Lage bei Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erfüllt. Prüfungen sind im Einzelfall notwendig.)

##### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BaunVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BaunVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### **Hinweise:**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Auf den von der Änderung betroffenen Baugrundstücken sind mehrere Gehölze vorhanden. Bei der Beseitigung der Gehölze ist die Vogelschutzfrist (01.03. – 30.09.) zu beachten, also Baufeldräumung in den Wintermonaten.

### **Rechtsgrundlagen für den Textteil**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl: I S. 1509).

### **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes (planungsrechtliche Festsetzungen) stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom 24. August 2017 überein.

Ausgefertigt:

Nehren,

Betz  
Bürgermeister

## **GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „AUCHTERT – SCHULSTRASSE, LUPPACH – KAPPELSTRASSE“**

---

#### **II. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich wird aus der Zone II der Örtlichen Bauvorschriften herausgenommen

Es gelten folgende Bestimmungen.

##### **1. Anforderungen an Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen den Charakter des Ortskerns in Maßstab, Form, Farbe und Material nicht beeinträchtigen. Sie dürfen wesentliche Gestaltungselemente des Gebäudes weder überschneiden noch in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf maximal 0,40 m betragen. Ihre Länge darf insgesamt 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten. Als alleinige Werbeanlage können Stechschilder oder Ausleger zugelassen oder gefordert werden, um zu vermeiden, dass wesentliche Gestaltungselemente des Gebäudes überschritten oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Pro gewerbliche Einheit ist eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die gewerbliche Einheit im rückwärtigen Bereich einer Hofstelle befindet.

Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht sowie Rückstrahlschilder
- bewegliche Werbeanlagen jeglicher Art
- senkrechte Schriftzüge

Das Bekleben oder Übermalen von Schaufenstern ist nur zu vorübergehenden, kurzfristigen, maximal 10-tägigen Werbezwecken und nur bis zu insgesamt 1/5 der einzelnen Fensterfläche zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenflächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Weiterhin ist Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der Landesstraße und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

### 2.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen, die nicht als Zufahrts- oder Hofflächen befestigt sind, sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen.

Soweit unbebaute befestigte Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, sind Pflastersteine oder Naturstein-Platten zu verwenden. Flächige Beläge sind als Einstreudecken zulässig.

### 2.2. Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Flächen für Ausstellungszwecke sind hiervon nicht berührt.

## 3. Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, sind Mauern und Zäune mit senkrecht stehenden Holzlatten oder Metallstäben, naturbelassen oder in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zulässig.

Hecken sind zulässig.

Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit Hecken eingepflanzt werden.

Tote Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## 4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

Außenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen und müssen farblich auf die Dachfläche oder die Hauswand abgestimmt sein, an der sie angebracht werden. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, sind Außenantennen auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zu errichten.

## **Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom 24. August 2017 überein.

Ausgefertigt:

Nehren,

Betz  
Bürgermeister

## **GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN**

### **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "AUCHTERT – SCHULSTRASSE, LUPPACH - KAPPELSTRASSE"**

---

#### **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 24. August 2017**

##### **1. Ziele und Zwecke der Änderung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an der Reutlinger Straße ein Wohngebäude geplant.

Um dieses planungsrechtlich realisieren zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten erforderlich:

- Verschieben der Baugrenze entlang der Reutlinger Straße um 5,00 m zur Straße hin
- Änderung der Bezugshöhe BZH in 424,70 statt 423,70 bzw. 424,00
- Zulässigkeit von Flachdächern entlang der Reutlinger Straße mit einer max. Gebäudehöhe bzw. max. Wandhöhe von 9,50 m
- Herausnahme der Bereichs aus der Zone II der örtlichen Bauvorschriften
- Beschränkung auf Regelungen zu Werbeanlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Einfriedigungen und Außenantennen.

Infolge der städtebaulichen Situation beidseits der Reutlinger Straße sind diese Änderungen vertretbar.

Der Hinweis zur Beseitigung von Gehölzen ist aufgenommen.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen liegt der Änderungsbereich insgesamt im Lärmpegelbereich III. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die bisherige Festsetzung weiterhin ausreichend ist.

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein Bauvorhaben handelt, dessen Gestaltung bereits feststeht und bei dem die bisherigen Festsetzungen nicht „passen“, wird die Änderungsregelung beibehalten.

Die redaktionellen Ergänzungen zu den Nebenanlagen erfolgen im Textteil. Auf eine Darstellung im Lageplan wird zugunsten der besseren Lesbarkeit und wegen der geringen Fläche verzichtet.

Die Hinweise zu Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Straßenfläche sind aufgenommen.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom 24. August 2017 zugrunde.

Betz  
Bürgermeister