



**Anmerkung zum Bebauungsplan "Weihergarten-Brühl"**  
 Bei der Aufstellung des Anschlussplans "Bebauungsplan Weihergarten-Brühl" hat sich herausgestellt, daß das Maß 411,62 m (Straßenbreite bei der Einmündung der Brühlstraße in die Gomaringer Straße) infolge eines Rechenfehlers falsch ist. Die richtige Straßenbreite ist 411,76 m. Demzufolge entfällt der VB 410,55 m und ist zu streichen.  
 Nehren, den 7. April 1974  
 Vermessungsamt Staiger, Tübingen

**TEXTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauVO und BauWVO)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauWVO)-Ausnahmen n.Abs.3 nicht zulässig
    - Mischgebiet (MI) (§ 6 BauWVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - Zahl der Vollgeschosse: entsprechend den Eintragungen im Lageplan
    - Grundflächenzahl: nicht vorgeschrieben
    - Geschäftszahl: entsprechend den Eintragungen im Lageplan
  - BAUWEISE**  
 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan  
 Besondere Bauweise: Grenzbau an Baulinien zuzingend
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BauVO)**
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BauVO)**
  - NEBENANLAGEN (§ 14 BauWVO)**
  - STELLUNG DER GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BauVO)**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur in den mit GA bezeichneten Flächen zulässig. Im Mischgebiet ist die Stellung der Garagen freigestellt. Die Fußbodenhöhe ist möglichst unter das Straßenniveau zu legen.**

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)**
- DACHFORM**  
 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan - Kniestock nicht zulässig  
 Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig
  - DACHNEIGUNG**  
 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan
  - DACHHAUBÄUTEN**  
 Nicht zulässig
  - EINFRIEDIGUNGEN**  
 Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder Buschgruppen zulässig. Maschendraht oder Spalndrähte die von Hecken eingewachsen werden, sind zulässig.
  - LEITUNGEN**  
 Stetliche Leitungen sind zu verkabeln
  - FEHNSEHANTENNE**  
 Für jede Gebäudegruppe ist nur eine Fernsehantenne zulässig

**III. ZEICHENERKLÄRUNG**

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschäftszahl	Baumassenzahl	Bauweise	Flächennutzungsbezeichnung
WA						Allgemeines Wohngebiet
MI						Mischgebiet

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- III Zahl der Vollgeschosse (zuzingend)
- IV Geschäftszahl

**BAUWEISE**

- O Offene Bauweise
- B Besondere Bauweise

**VERKEHRSMÄSSIGKEIT**

- G Gehweg
- F Fahrbahn
- P Öffentl. Parkfläche

**GRÜNFLÄCHEN**

- Parkanlage
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen

**VERBODENEN FLÄCHEN**

- U Umformstation
- Schule
- Flächen f. Garagen

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- GA Grenze d. zonal. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Flurstichsunterschied
- Zufahrtsverbot

Für diesen Bebauungsplan gilt die BauWVO vom 26.11.1966 (BGBl. I S. 1233) Bestandteil des Bebauungsplanes "Wertacker-Bohlacker" ist der vorliegende Lageplan.  
 Als Zusatzpläne gelten außerdem: 4 Blatt Längensprofile betr. Straßenplanung als 4 Blatt Quersprofile betr. EFH-Festlegung

**Begründung:** Der Bebauungsplan "Wertacker-Bohlacker" dient der Erweiterung der Gemeinde Nehren und umfaßt den mittleren Teil der im Bebauungsplanverordnungsverfahren von Dipl.-Ing. Rittmann vorgeschlagenen Bebauung zwischen dem Ostl. Ortstrand, der Reutlinger Straße und der Querverbindung K14 - L 384 (Reutlinger Str.). Er entspricht der Zielsetzung des von Planungsausschuss Steinlich-Mieses, Sitz Nehren, im auftrag gegebenen Flächennutzungsplans und wurde wegen des dringenden Geländebefehrs für den Wohnungsbau vorgezogen.

Der Gemeinde Nehren werden an Erhaltungskosten etwa 1,2 Mio. DM entstehen. Die Grundstücke werden umgelegt.

**Entwurf:** 1. Blatt Längensprofile betr. Straßenplanung als 4 Blatt Quersprofile betr. EFH-Festlegung

Gemäß § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz haben sich die Bauleitpläne u.a. nach der Sicherheit und nach der Gesundheit der Bevölkerung zu richten. Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung können insbesondere durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen (Emissionen), die von gewerblichen oder nicht gewerblichen Zwecken dienenden ortsfesten und beweglichen Anlagen ausgehen, beeinträchtigt werden. Da unzumutbare Belästigungen nachträglich durch technische Massnahmen oft nur schwer oder überhaupt nicht beseitigt werden können, muss schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes durch sinnvolle Anordnung der verschiedenen Baugebiete und Anlagen je nach dem Grad ihrer Emissionen oder Immissionsempfindlichkeit Rechnung getragen werden. Insbesondere müssen Industrie- und Gewerbegebiete von überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten

(reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinstellungsgebiete) einen solchen Abstand haben, dass auch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Topographie, Hauptwindrichtung) eine unzumutbare Belästigung der Wohngebiete ausgeschlossen ist. Ist es auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, Wohngebiete gegen Gewerbe- und Industriegebiete durch weniger immissionsempfindliche Baugebiete (Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete) abzusichern, wenn also abgestufte Übergänge nach dem Schema Industriegebiet - Gewerbegebiet, Mischgebiet - Wohngebiet nicht erreicht werden können, sollten Industrie- und Gewerbegebiete durch neutrale Zonen von Wohngebieten abgegrenzt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bundesbaugesetz sind im Bebauungsplan bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung festzusetzen. Die Interessen des Immissionsschutzes werden auch dann berührt, wenn sie sich in Wohngebieten handeln und sich in der Nähe Gewerbe- oder Industriegebiete befinden oder verlagert sind.

Der Stangehalt der Abluft von Sieb-, Zerkleinerungs- und Abfüllanlagen oder ähnlichen Verunreinigungsanlagen darf im Dauerbetrieb 150 mg/M<sup>3</sup> nicht überschreiten. Im Übrigen sind für den Staubgehalt die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8.9.64 (Gem. Ministerialblatt des Bundesministeriums des Innern S. 433) zu berücksichtigen. Der Grauwert von Rauchfahnen aus Feuerungen muss heller sein als der Wert der Nr. 2 der Ringelmann-Skala.

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:

a) Industriegebiet (§ 9 BauWVO)	tags	70 dB (A)
b) Gewerbegebiet (§ 6 BauWVO)	tags	65 dB (A)
	nachts	50 dB (A)
c) Kerngebiet (§ 7 BauWVO)	tags	60 dB (A)
d) Mischgebiet (§ 6 BauWVO)	tags	65 dB (A)
	nachts	45 dB (A)
e) Dorfgebiet (§ 5 BauWVO)	tags	55 dB (A)
	nachts	40 dB (A)
f) Kleinstellungsgebiet (§ 2 BauWVO)	tags	50 dB (A)
	nachts	35 dB (A)
g) Kerngebiet, Kleinstellungsgebiet (§ 11 BauWVO)	tags	45 dB (A)
	nachts	35 dB (A)

Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen in Wohnungen, die mit den Anlagen verbunden sind, tagsüber 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.68 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.68).

In den Gebieten des Bebauungsplanes sollte die Erörterung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeverordnungsverordnung durchgeführt werden, aus denen sich Feuerungsanlagen ableiten lassen.

**Genehmigt**  
 den 21. Feb. 1975  
 Landratsamt  
 Tübingen

**WERTACKER-BOHLACKER**  
 Fertigung für die Gemeinde

<p>Der Gemeinderat der GEMEINDE NEHREN hat am 2.7.1974 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan aufzustellen zu lassen.</p> <p>den 1.4.1974        BÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Gemeinderat der GEMEINDE NEHREN hat am 3.5.1974 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan aufzustellen zu lassen.</p> <p>den 1.4.1974        BÜRGERMEISTER</p>
<p>Dieser Bebauungsplan - Entwurf - mit Begründung hat am 23.7.1973 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 26.7.1973 bis 26.8.1973 öffentlich zur jedermann Einsicht und Befragung ausliegen.</p> <p>den 1.4.1974        BÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Gemeinderat der GEMEINDE NEHREN hat am 23.7.1973 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>den 23.7.1973        BÜRGERMEISTER</p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 21.2.1975 genehmigt worden.</p> <p>den 21.2.1975        BÜRGERMEISTER</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) am 2.7.1975 genehmigt worden.</p> <p>den 21.2.1975        BÜRGERMEISTER</p>

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19...





Der Bereich der linken StraÙe wurde durch den Bauplan Krummacker + Krummacker glandert!

BEBAUUNGSPLAN  
"WEIERGARTEN - BRUHL"



Dusslinger StraÙe

Strasse "C"

Strasse "A"

Strasse "D"

Strasse "D"

Strasse "E"

Gomaringer StraÙe

Gomaringer StraÙe

Hauchlinger StraÙe

Strasse "B"

HauptstraÙe OW 2

Hauptstr. 1

BOHLSTRASSE

Meg "A"

Tubinger StraÙe

Brunhildweg

Krumme Acker

Bohlacker

HOTEL

WOHNHAUS

NORD