

Gemeinde Nehren  
Kreis Tübingen

Satzung über den Bebauungsplan "Sportanlagen Steinlach"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2156), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 22.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 25. Februar 1982 den Bebauungsplan "Sportanlagen Steinlach" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus beiliegendem Plan, gefertigt durch das Büro Krisch, & Partner, Tübingen vom 30.11.1981, i.d. Fassung des Deckblatts vom 25.2.1982 samt Schriftteil.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

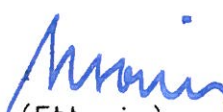
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Nehren, den 25. Februar 1982

  
(Ettwein)  
Bürgermeister

Bebauungsplan "Sportanlagen Steinlach"

Textteil

A Begründung und Erläuterung § 9 Abs. 8 BBauG

1. Das Planungsgebiet liegt westlich der B 27 beidseitig der Steinlach (Gewässer II. Ordnung). Als Bestand sind zwischen Steinlach und Bundesstraße bzw. dem Weg Flurstück Nr. 3755/5 vier Tennisplätze und ein Parkplatz mit 97 Stellplätzen vorhanden. Die Stellplätze dienen gleichzeitig für Sportanlagen die westlich der Steinlach mit zwei Rasenplätzen 100 m x 70 m bzw. 105 m x 72 m ebenfalls bestehen. Diese Anlagen sind zur Zeit noch nicht planungsrechtlich fixiert. Aufgrund von Erweiterungsabsichten beider Vereine - des SV Nehren und des Tennisclubs Nehren - wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die künftige Gesamtplanung des Sportgeländes festgelegt werden soll.

Neben der baurechtlich bereits genehmigten Erweiterung des Vereinsheimes des SV Nehren ist eine Erweiterung der Anlagen um ein Volleyballfeld und Leichtathletikanlagen (Hochsprung, Weitsprung, Kugelstoßen) geplant. Der Tennisclub plant weitere drei Tennisplätze sowie insbesondere die Errichtung einer Tennishalle mit Clubheim. Da für die bestehende Anlage des Tennisclubs bislang keinerlei sanitäre Einrichtungen vorhanden sind, ist diese Bauabsicht besonders dringlich.

Eine Beeinflussung der Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht bewirkt.

2. Das Gelände wird zur Zeit über den Feldweg Nr. 3755/6 erschlossen, der auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden soll im Zuge des geplanten Ausbaus der B 27 und der damit vorgesehenen kreuzungsfreien Anbindung des Zufahrtsweges. Die Brücke über die Steinlach ist bereits neu gebaut worden.

Im Zuge der Neuplanung der B 27 wird sich die Zufahrt insoweit ändern, als nach dem Bau des Anschlußknotens Nehren B 27/K 6934 die Erschließungsstraße für das Sportgelände an die von diesem Knotenpunkt bzw. von der K 6934 abzweigende künftige Ortsverbindungsstraße nach Ofterdingen angebunden wird. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft bis zum Anschluß der erwähnten Erschließungsstraße entlang des Böschungsfußes dieser Ortsverbindungsstraße nach Ofterdingen und der K 6934 (neu) Richtung Dußlingen; für diese östliche Begrenzung des Planungsgebietes bildet der Vorentwurf 1 : 2.500 der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg vom 13.10.1978 die Grundlage. Die Festsetzungen gewährleisten, daß im Zuge der Planfeststellung für die klassifizierte Straßen keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Zufahrtsverbote von der Ortsverbindungsstraße nach Ofterdingen zu den angrenzenden Grundstücken sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Zugänglichkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.

3. Die Tennishalle kann, bei einer EFH von ca. 395,0 m über NN, im Freispiegelgefälle mit 0,5% - 0,6% Längsneigung in den Schächt Nr. 568 des Verbands-sammlers Steinlach-Wiesaz entwässert werden. Die geplante Kanaltrasse ist im Bebauungsplan eingetragen.

Für das Sportheim des SV Nehren besteht keine Anschlußmöglichkeit im Freispiegelgefälle. Eine Unterquerung der Steinlach mit Pumpenschacht und Druckleitung ist nicht vorgesehen und unter wirtschaftlicher und abwassertechnischer Betrachtungsweise nicht geboten.

Es liegt die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Tübingen vom 29.7.1980 vor, das in einer Belebungsanlage vorgereinigte Abwasser bis zum möglichen Anschluß an die Kanalisation (befristet bis zum 31.12.1990) in die Steinlach einzuleiten

Tennishalle und Sportheim werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

4. Über das Planungsgebiet verläuft die 220 kV-Freileitung Hoheneck-Grosselfingen der EVS. Trasse, Schutzstreifen und Masten sind im Plan eingetragen. Konflikte entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

Von der Umspannstation "Mühle" verläuft eine 20 kV-Freileitung am südlichen Rand des Planungsgebiets nach Ofterdingen. Eine weitere 20 kV-Freileitung verläuft von der Umspannstation in nordwestlicher Richtung nach Tübingen. Diese Freileitung soll abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt werden, dessen geplante Trasse bis zum Leitungsmast am Feldweg Flst. Nr. 4131 im Bebauungsplan dargestellt ist. 1 kV-Kabel und -Freileitungen zum Sportheim des SV Nehren verlaufen ebenfalls durch das Planungsgebiet. Die Freileitung muß abgebaut und durch ein Kabel ersetzt werden, die vorhandenen Kabel zum Teil in geänderter Trasse verlegt werden.

Die neuen Trassenführungen sind einschl. der Schutzstreifen im Plan dargestellt. Bei Nutzungen innerhalb der Schutzstreifen ist das Einvernehmen mit der EVS herzustellen.

Für beide Kabeltrassen ( 20 kV und 1 kV) ist die Überführung der Steinlach durch Leerrohre in der neuen Steinlachbrücke vorgesehen.

Ein 4,50 m breites Zufahrtsrecht zur Umspannstation "Mühle" ist im Bebauungsplan eingetragen.

Ferner ist im Bebauungsplan die geplante 380 kV-Freileitung Reicheneck-Engstlatt, für die das Raumordnungsverfahren noch nicht durchgeführt wurde, als Vermerk gemäß § 5 Abs. 6 BBauG eingetragen.

5. Besonderes Augenvermerk wurde der Erhaltung der landschaftlichen Situation gewidmet. Der vorhandene Bewuchs wird nicht angetastet. Vielmehr wird durch Pflanzgebote eine ergänzende Grüngestaltung und -gliederung im Plangebiet angestrebt und durchgeführt. Dabei ist vor allem auf die ergänzende Eingrünung des Geländes des Tennisclubs nach Osten, auf die Eingrünung des nördlichen der beiden bestehenden Sportplätze nach Westen hinzuweisen. Im Bereich des Pflanzgebotes sind zur Einbindung der Anlagen des Tennisclubs und zur Lärminderung zusätzlich Aufböschungen mit Höhenangabe vorgeschrieben. Auch die öffentliche Grünfläche östlich der Steinlach zwischen dieser und der geplanten Straße nach Ofterdingen soll nach Osten hin abgepflanzt werden. Eine nähere Nutzungsbestimmung für diese am Flußlauf gelegene Grünfläche - die noch landwirtschaftlich genutzt werden wird - ist zunächst, d.h. vor der endgültigen Fixierung der angrenzenden Straßenplanung, nicht beabsichtigt.

6. Mit Ausnahme des im Eigentum der EVS AG, Stuttgart, stehenden Grundstücks Steinlach 4 - Transformatorenhaus, Hofraum - sind sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7. Verwirklichung, Zeitvorstellung, Kosten der Erschließung und ihre Finanzierung

Die im Bebauungsplan dargestellte straßenmäßige Erschließung ist gekoppelt mit der Neubauplanung der B 27, wobei nach Bau des Anschlußknotens Nehren B 27/K 6934, die bebauungsplanmäßige Herstellung des Zufahrtsweges (bisher Feldweg Nr. 3755/6) erfolgen kann.

Die Kosten dieses Straßenbaues sind als Begleit- und Folgekosten der Ausbaumaßnahme B 27 zu sehen.

Bezüglich der Wasserversorgung besteht für das Gebiet bereits ein Anschluß an das Wasserversorgungsnetz.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Gelände der Tennisanlagen im Freispiegelgefälle an Schacht 568 des parallel zur B 27 geführten Verbandssammlers des Abwasserverbandes Steinlach-Wiesaz anzuschließen.

Die Kosten für die rd. 400 m lange Anschlußleitung werden auf rd. 55.000 DM veranschlagt.

Die Anschlußleitung, die in wesentlichen Teilen im Bereich der künftigen Straßenbauwerke, welche im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 27 entstehen, zum Liegen kommen, sollte im Zusammenhang mit diesen Straßenbauarbeiten verlegt werden, um eine wiederholte Beeinträchtigung der zu beanspruchenden, im Privateigentum befindlichen kleinparzellierten, landwirtschaftlichen Grundstücke zu vermeiden.

Soweit die Kanalarbeiten vor dem Straßenbau ausgeführt werden, muß zur Gewährleistung der frostsicheren Überdeckung des Kanals die Geländemulde zwischen Anschlußschacht 568 und Flst. 3755/3 teilweise angefüllt werden.

Die Kosten für die Verlegung verschiedener EVS-Leitungen und Freilegung des Gebietes wurden bezügl. des Kostenanteiles der Gemeinde auf rd. 20.000 DM kalkuliert. Die Freilegung hat zu erfolgen, wenn hochbauliche Maßnahmen im Bereich des Geländes des Tennisclubs realisiert werden.

8. Der Bebauungsplanentwurf war in der Zeit vom 14.12.1981 - 13.1.1982 öffentlich aufgelegt. Während der Auflegung wurde die ablehnende Haltung des Landratsamtes, insbesondere des Naturschutzes gegen die im Plan enthaltene Ausweisung einer Tennishalle und eines Clubheimes aufgegeben.

Es wurde vorgeschlagen, auf die Doppelspielfelder östlich der Parkplätze und der projektierten Tennishalle zu verzichten und dort einen 25 - 30 m breiten, ca. 170 m langen Schutzstreifen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern als Sicht- und Lärmschutz anzulegen.

Von Eigentümern des angrenzenden Anwesens Steinlach 1 wurden Einwendungen und Bedenken erhoben. Es wurde befürchtet, daß die Tennisplätze wie auch Tennishalle und Clubheim die Landschaft verschandeln und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Außerdem wurde die Erstellung einer kubischen Tennishalle als wesensfremd in dieser Umgebung beurteilt.

Weiter wurde darauf hingewiesen, daß eine weitere Kultivierung des Steinlachgebietes die Belebung des Ufers beeinträchtigen würde und die Bebauung den Uferstreifen des Baches beeinträchtigt. Außerdem werden Befürchtungen wegen der Beeinträchtigung durch einen Gaststättenbetrieb und weitere Auseinandersetzungen mit dem Tennisclub befürchtet.

Auf die eingegangenen Anregungen und Bedenken ist festzustellen, daß bereits bisher zwei Doppelspielfelder des Tennisclubs Nehren bestehen.

Der rege Spielbetrieb fordert dringend die Schaffung von sanitären Einrichtungen sowie Umkleide- und Duscmöglichkeiten.

Außerdem wird vom Verein die Planung zur Erstellung einer Tennishalle betrieben. Der Standort der Tennisanlagen mit dem bereits ausgebauten Parkplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Vereinsanlagen des Sportvereines mit Rasenspielfeldern.

Auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 besteht das Umspannwerk der EVS mit einer Anzahl von Freileitungen, die teilweise auch im Bereich des Bebauungsplanes bestehen und aufgenommen sind.

Außerdem ist im Bebauungsplan der derzeitige Planungsstand zum Ausbau der B 27 aufgenommen, der eine kreuzungsfreie Überführung der K 6934 Richtung Nehren als künftige Hauptanschlußstraße vorsieht. Diese bestehenden und geplanten Veränderungen im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes lassen die vorgesehenen Projekte als tragbar erscheinen.

Die Landschaft in der näheren Umgebung ist und wird bereits in erheblichem Umfange belastet und verändert, so daß durch den Bebauungsplan keine unerträgliche Veränderung des Gebietes gefürchtet wird.

In Erörterungsgesprächen wurde auf die Bedenken des Naturschutzes eingehend im östlichen Bereich neben den Parkplätzen auf ein Freispielfeld verzichtet und durch eine veränderte Anordnung der Spielfelder ein breiter Streifen freigestellt, der im wesentlichen den Vorstellungen des Landratsamtes bezüglich der gebotenen Einpflanzung entspricht.

Die nur geringfügige Einschränkung durch die Spielfeldecken wäre aus Gründen der wirtschaftlichen Nutzung des Geländes und der Notwendigkeit der Bewahrung der Gesamtkonzeption für die Tennisanlagen in Kauf zu nehmen.

Nehren, den 25. Februar 1982



(Ettwein)

Bürgermeister

Bebauungsplan "Sportanlagen Steinlach"

B Anbauvorschriften

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.11. Art der baulichen Nutzung

- (a) SO (Sondergebiet § 11  
BauNVO-Sportanlagen)  
(b) öffentl. Grünfläche

1.12. Maß der baulichen Nutzung

höchstens:  
wie im Plan eingezeichnet und  
begrenzt durch die Baugrenzen

1.13. Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4  
LBO)

entsprechend den Eintragungen  
im Plan mit Angabe der max.  
Firsthöhen

1.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Sportheim o : offen  
Tennishalle a : abweichende Bau-  
weise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
offen, mit seitlichem Grenzab-  
stand, jedoch länger als 50 m

1.3 Stellung der Gebäude

Gebäudehauptkanten wie durch  
Koordinatenkreuz angegeben.

1.4 Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

Garagen sind innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen  
zulässig.

Stellplätze sind nur auf den im  
Plan angegebenen Flächen zu-  
lässig.

1.5 Schutzpflanzungen Pflanzgebote  
( § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25)

An den im Plan eingetragenen  
Flächen müssen die vorhandenen  
Bäume, Sträucher, Böschungen,  
Gewässer usw. erhalten und  
dauernd gepflegt bzw. Neu-  
pflanzungen vorgenommen und  
dauernd unterhalten werden.

Für den Bereich östlich des Park-  
platzes und der Tennisfelder ist  
die Bepflanzung entsprechend dem  
mit der Genehmigungsbehörde und  
dem Naturschutzbeauftragten ab-  
gestimmten Bepflanzungsplan aus-  
zuführen. Diese Planung ist Be-  
standteil des Bebauungsplanes.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

### 2.1 Hauptgebäude

#### 2.11 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe für die Tennishalle ist im Bebauungsplan eingetragen.

#### 2.12 Dachform

Satteldach und Pultdächer entsprechend den Einschrieben in der Nutzungsschablone. Dachaufbauten (Dreiecksgauben) sind zugelassen.

#### 2.13 Dachneigung

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

#### 2.14 Gebäudehöhe

entsprechend den Angaben in der Nutzungsschablone (s. auch 1.13 dieser Anbauvorschriften)

#### 2.15 Dachdeckung

Für die Dachdeckung ist rotbraunes Deckmaterial zu verwenden.

### 2.2 Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein gutes und in die Umgebung harmonisch eingebundenes Bild entsteht.

Für die Fassadenflächen werden Holzverschalung und Putz vorgeschrieben. Farbangaben werden in den Baugenehmigungsverfahren gemacht.

### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

gelten als bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.  
Die Baurechtsbehörde kann - über die Eintragungen im Bebauungsplan hinaus - verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben. Insbesondere an der Tennishalle ist das Gelände ca. 1,-- m über EFH aufzufüllen.

### 2.4. Anpflanzungen

Anpflanzungen an Straßenkreuzungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Anpflanzungen sind deshalb dort nur bis zu 70 cm über Straßenhöhe zugelassen. Sonstige Festsetzungen s. auch 1.5 dieser Anbauvorschriften.

2.5 Einfriedigungen

Zugelassen sind an Tennisplätzen die notwendigen Schutzzäune, an Sportplätzen Abschrankungen bis max. 0,90 m Höhe. Ansonsten sind Einfriedigungen nicht zugelassen.