

LANDKREIS TÜBINGEN

GEMEINDE NEHREN

BEBAUUNGSPLAN: "GEWERBEGEBIET NORDRING"

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet ist nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorgesehen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl: sh. Eintrag im
Geschoßflächenzahl: Bebauungsplan
- 1.3 Bauweise: Besondere Bauweise. Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m und Grenzbau.
- 1.4 Stellung der Gebäude: Parallel oder senkrecht zu den Richtungspfeilen in den einzelnen Baugebieten.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 2.1 Gebäudeform: Kubische Gebäudeform
- 2.2 Dachform: bei eingeschossiger Bauweise:
Flachdach, Sheddach oder Satteldach 20°
bei zwei- oder dreigeschoss. Bauweise:
Flachdach
- 2.3 Einfriedigungen: Als Einfriedigungen sind nur Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune, die von den Hecken eingewachsen werden, sind zulässig. Die Verkehrsübersicht darf dabei nicht behindert werden.
- 2.4 Bepflanzung: Die nicht für Gebäude, Lagerzwecke, oder als Verkehrswege verwendeten Flächen sind als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen einzupflanzen.
- 2.5 Leitungen: Leitungen sind soweit möglich, im Einvernehmen mit den Betroffenen zu verkabeln.

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordring" setzt die städtebauliche Ordnung dieses, für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebietes, fest. Entlang dem Obwiesbach, ist eine angemessene Grünfläche im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Planung ist vordringlich, sodaß die Rechtskraft des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes wegen besonderer Schwierigkeiten - Festlegungen im Zentrum des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz - nicht abgewartet werden kann.

Die Festlegung dieses Gewerbegebietes ist im Flächennutzungsplanentwurf enthalten. Verbandszustimmung liegt vor.

Das Plangebiet umfaßt eine relativ kleine Fläche von ca 3,7 ha, sodaß der Bebauungsplan ausreicht, um in diesem Gebiet die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Gemäß § 33 BBauG wurden schon einzelne Baugesuche in diesem Gebiet genehmigt. Teilüberbauung ist vorhanden.

Die Bebauung des Gewerbegebietes soll zur Verbesserung der Infrastruktur in Nehren beitragen und die Erhaltung und Verbesserung der Arbeitsbedingungen, ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse ermöglichen.

Die vom Ort abgesetzte verkehrsgünstige Konzeption vermeidet gesundheitliche Belastungen der Bevölkerung und Beeinträchtigungen der Wohngebiete. Besondere Rücksicht wurde auf die Erhaltung des schönen Landschaftsbildes genommen.

Der Gemeinde Nehren werden an Erschließungskosten ca 500 000,- DM entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

GEWERBEAUF SICHTSAMT
TÜBINGEN

Anlage zur Stellungnahme zum Bebauungsplan "Nordring" (Ge)- gefertigt durch die Beratungsstelle für Bauleitplanung beim Reg.Präs.Süd-Württ.Hohenz. in Tübingen am 12.7.1972.

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 dem 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, Kleinsiedlungsgebiete) 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) abzuschirmen, wenn also abgestufte Übergänge nach dem Schema Industriegebiet-Gewerbegebiet, Mischgebiet - Wohngebiet nicht erreicht werden können, sollten Industrie- und Gewerbegebiete durch neutrale Zonen von Wohngebieten abgeschirmt 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 freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung festzusetzen. Die Interessen des Immissionsschutzes werden auch dann berührt, wenn es sich um Wohngebiete handelt und sich in der Nähe Gewerbe- oder Industriegebiete befinden, oder geplant sind.

Da sich die, hinsichtlich des Immissionsschutzgesetzes, an einen Gewerbebetrieb zu stellenden Anforderungen, nach der Art des Gebietes richten, sollte mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet werden, daß jeder Gewerbebetrieb in dem Gebiet ansässig ist oder wird, das dem Grad der Lästigkeit des Betriebes entspricht.

Unvermeidliche, von Industrie- und Gewerbegebieten auf benachbarte Wohngebiete einwirkende Immissionen sollten stets durch eine zweckmäßige Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 8 Abs.4 und § 9 Abs.4 BauNVO) und durch geeignete Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1b Bundesbaugesetz) auf ein zumutbares Maß herabgemindert werden.

Im Interesse eines ausreichenden Immissionsschutzes ist auch eine Darstellung oder Festsetzung kleinflächiger - nur aus einzelnen Grundstücken bestehender - Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart zu vermeiden.

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

a) Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)		70 dB (A)
b) Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	tags	65 dB (A)
		nachts	50 dB (A)
c) Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	tags	60 dB (A)
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB (A)
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)		
d) Allg. Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	tags	55 dB (A)
Kleinsiedlungsgeb.	(§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB (A)
e) Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	tags	50 dB (A)
		nachts	35 dB (A)
f) Kurgebiet, Klinikgebiet	(§ 11 BauNVO)	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 Beurteilungspendels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.7.68 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.7.68).

In dem Gebiet des Bebauungsplanes sollte die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung nicht genehmigt werden, ausgenommen sind Feuerungs- und Müllverbrennungsanlagen.



Nehren, den 3. Oktober 1977

(Bürgermeister)