

**GEMEINDE NEHREN
KREIS TÜBINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„SONDERGEBIET MUSIKANTENSCHAU
HAUHLINGER GÄRTLE“**

Fassung vom 14. Mai 2012

Inhalt	Textteil	2 Seiten
	Textteil Örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	Begründung	2 Seiten
	Begründung Örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Umweltbericht	12 Seiten
	Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Schalltechnische Untersuchung	30 Seiten
Lageplan	M 1 : 500 mit Legende	
<u>Übersichtsplan</u>	<u>M 1 : 1.500</u>	

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom 14. Mai 2012 überein.

Ausgefertigt:

Nehren, 5.9.2016


Beiz
Bürgermeister

GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SONDERGEBIET MUSIKANTENSCHAU HAUCHLINGER GÄRTLE“

TEXTTEIL in der Fassung vom 14. Mai 2012

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 9 BauGB)

1.1 Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Ziff. 9 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen für eine Musikanten-Scheune mit Bühne, Saal, Küche und WC-Anlage.

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

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 9,00 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Ziff. 14 BauGB)

Das anfallende Dachflächenwasser ist über bewachsene Rinnen in den Obwiesbach abzuleiten.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen M 3 ist ein auwaldartiges Gehölz anzulegen und der Obwiesbach naturnah zu gestalten (Artenwahl gem. Pflanzenliste 1 des Umweltberichts).

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen M2 ist ein Gewässerrandstreifen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die Fläche ist als Grünland extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen M3 und M2 sind als externe Maßnahmen diesem Bebauungsplan zugeordnet.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen M1 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenwahl gem. Pflanzenliste 1 des Umweltberichts).

An den im Plan gekennzeichneten Standorten M1 sind solitäre Laubbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenwahl gem. Pflanzenliste 2 des Umweltberichts).

II. Hinweise

In dem festgesetzten Gewässerrandstreifen verläuft ein Abwasserkanal. Dieser darf nicht mit schwerem Gerät überfahren werden. Auf dieser Fläche darf kein Aushub gelagert werden. Die Zugänglichkeit zu den Schächten muss stets gewährleistet sein. Gemäß der vereinbarten Dienstbarkeit ist zu beachten:

- Der Abwasserverband hat das Recht, die für den Betrieb, Unterhaltung, Untersuchungen, Änderungen und Erneuerungen des Verbandskanals erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen.
- Der Eigentümer oder etwaige Nutzungsberechtigte sind verpflichtet, auf dem Geländestreifen, durch den der Verbandssammler führt, auf einer Breite von 1,50 m beidseitig der Rohrleitungsachse auf das Errichten von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten (Schutzstreifen). Dasselbe gilt für das Anlegen von Lagerflächen. Bei Zuwiderhandlungen trägt der Eigentümer bzw. Nutzer die Kosten der Beseitigung.

Aus geologischer Sicht wird auf folgendes hingewiesen:

- Die quartären Talablagerungen stellen einen uneinheitlichen und teilweise setzungsfähigen Baugrund dar. Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 werden daher empfohlen.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

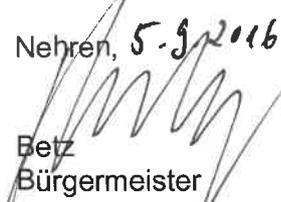
Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- 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 Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Nehren, 5.9.2016

Betz
Bürgermeister

GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET MUSIKANTENSCHNEUNE HAUCHLINGER GÄRTLE“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 14. Mai 2012

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Es sind nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien für die Dachdeckung zulässig. Die Fassaden sind mit sägerauer Holzverschalung zu errichten.

2. Werbeanlagen / Beleuchtung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige, sicherheitsrelevante Minimum zu beschränken.

3. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Zufahrtsflächen, Parkplätze und Lagerflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. S. 615)

Ausfertigung:

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

Ausgefertigt:

Nehren, 09.09.2016


Betz
Bürgermeister

GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SONDERGEBIET MUSIKANTENSCHAU HAUCHLINGER GÄRTLE“

BEGRÜNDUNG TEXTTEIL in der Fassung vom 14. Mai 2012

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bau einer so genannten Musikantenscheune für den Musikverein zu ermöglichen. Bislang liegt das Planungsgebiet im Außenbereich, so dass es angeraten ist, die geplante Musikantenscheune planungsrechtlich über einen Bebauungsplan zu definieren. Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Musikantenscheune wird im Textteil festgesetzt.

Ergänzungen bezüglich der Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen wurden vorgenommen. Hinweise bezüglich des vorhandenen Abwasserkanals und geologischer Gesichtspunkte wurden in den Textteil eingearbeitet. Der Lageplan wurde um die Darstellung des vorhandenen Abwasserkanals und eines vorhandenen Steuerkabels ergänzt.

Entlang des Obwiesbaches wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan, in dem das Planungsgebiet als bestehende gewerbliche Baufläche eingetragen ist, wird im Parallelverfahren geändert.

Der Umweltbericht wurde erarbeitet und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Entsprechend der Anmerkung des Landratsamtes wurde die Pflanzgebotsfläche M1 in der Legende genau definiert.

Zur Schallschutzproblematik wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) durchgeführt. Ihr zufolge sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

Zum Immissionsschutz führt das Landratsamt aus, dass es sich bei dem in der schalltechnischen Untersuchung dargelegten Nutzungskonzept und den dort genannten Lärmschutzmaßnahmen um detaillierte Nutzungsregelungen handelt, die durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht sichergestellt werden können. Die Einhaltung des Nutzungskonzepts und der Lärmschutzmaßnahmen ist vielmehr im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass das Wohnhaus in der Hauchlinger Straße 44 als maßgeblicher Immissionsort anzusehen ist. Der nachberechnete Beurteilungspegel ist als Ergänzung in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen.

Des Weiteren weist das Landratsamt darauf hin, dass die auf dem Baugrundstück möglichen 20 Stellplätze bei weitem nicht ausreichen werden. Deshalb werden die notwendigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf anderen Grundstücken nachzuweisen und per Baulast zu sichern sein.

Aufgrund der Aussage des Regionalverbandes wird davon ausgegangen, dass das in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung gemäß dem Entwurf des Regionalplans Neckar-Alb 2012 durch die geringfügige Arrondierung nicht berührt wird.

Nehren, 14. Mai 2012

Ausfertigung:

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

Nehren, 15.5.2012



Betz
Bürgermeister

GEMEINDE NEHREN, KREIS TÜBINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET MUSIKANTENSCHNEUNE HAUHLINGER GÄRTLE“**

**BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
in der Fassung vom 14. Mai 2012**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die Baukörper mit der Umgebungsbebauung in Beziehung zu setzen.

Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten wurden ebenso ergänzt wie solche zur Fassadengestaltung und zur Außenbeleuchtung.

Gemäß § 50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz i. V. m. § 59 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger, die der Lizenznehmer und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Insofern ist es zulässig, gemäß § 74 Abs.1 Nr. 5 der Landesbauordnung Niederspannungsfreileitungen generell zu verbieten. Im vorliegenden Fall ist dieses Verbot mit städtebaulichen und landschaftsbezogenen Belangen zu begründen.

Nehren, 14. Mai 2012

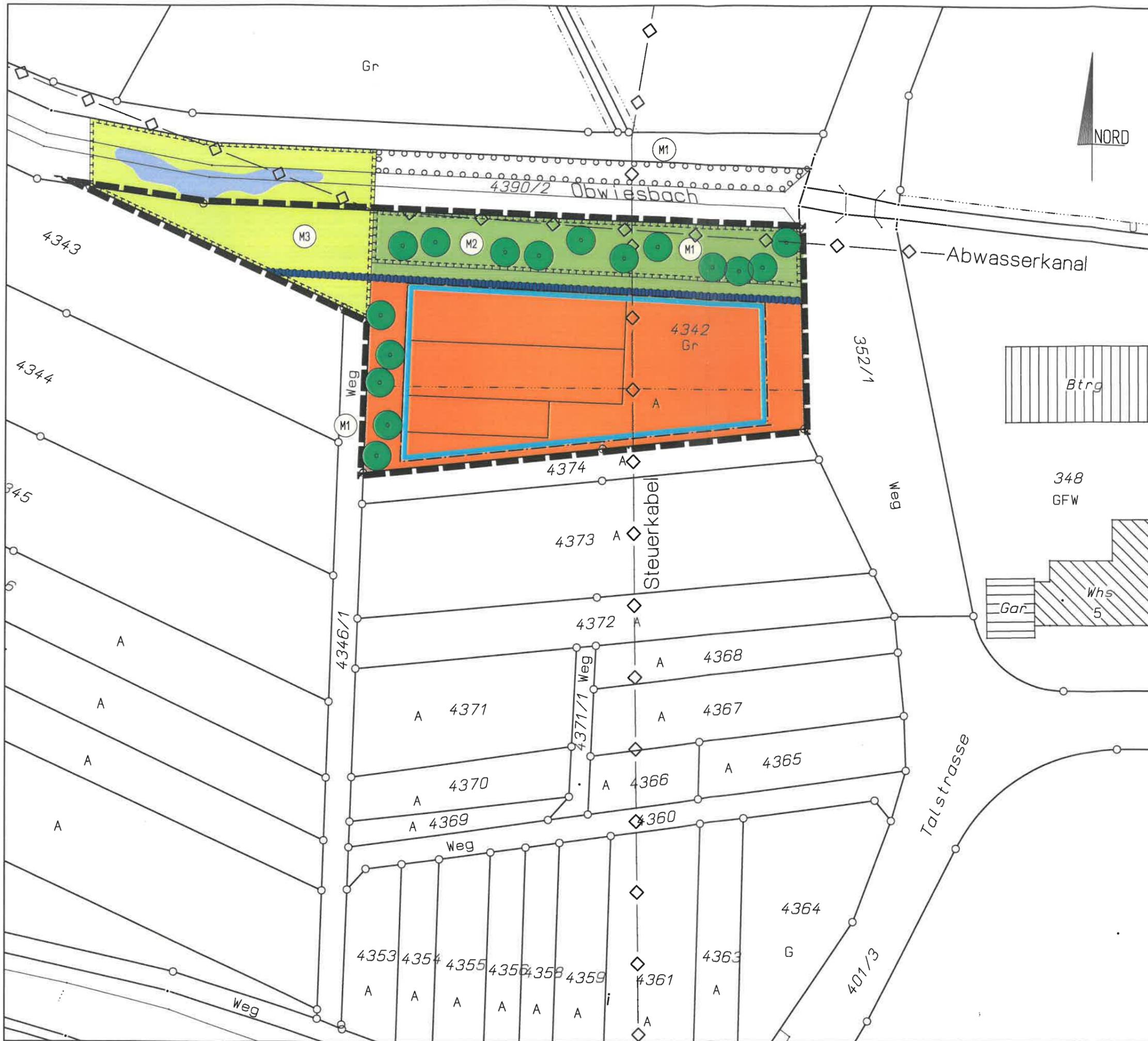
Ausfertigung:

Die Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nehren vom 14. Mai 2012 zugrunde.

Nehren, 5.9.2012

Betz
Bürgermeister





Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sondergebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Grünflächen
- private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
- siehe Textteil M3
 - siehe Textteil M2
 - siehe Textteil M1
 - siehe Textteil M1
- Maßnahmen und Flächen zum Gewässerschutz
- Gewässerrandstreifen
- Sonstige Festsetzungen
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Leitungen für Steuerkabel und Abwasser



Ausfertigung:
 Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Nehren vom 14. Mai 2012 überein.

Ausgefertigt:
 Nehren, den 5.8.2016
[Signature]
 Betz
 Bürgermeister

GEMEINDE NEHREN
KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
SONDERGEBIET MUSKANTENSCHENKE
"HAUHLINGER GÄRTLE"

14. Mai 2012

M 1 / 500

0 5m 10m 15m 20m 25m

PLANUNGSBÜRO SCHULER GMBH
BURGWEG 18
72818 TROCHTELFINGEN