

Gemeinde Nehren  
Kreis Tübingen



S a t z u n g

Über den Bebauungsplan  
"Industrie- und Gewerbegebiet südlich L 384,  
1. Teil"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.1976 (BGBl I S. 2256), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 18.03.1985 den Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet südlich L 384, 1. Teil" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus anliegendem Lageplan des Ingenieurbüros Fritz GmbH, Bad Urach vom 14.01.1985 samt Begründung und Schriftteil vom 21.01.1985.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. v. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

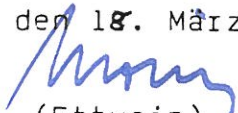
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Nehren, den 18. März 1985

  
(Ettwein)  
Bürgermeister

# Fertigung für die Gemeinde

Gemeinde Nehren

Kreis Tübingen

## Begründung zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet südl. L 384,

### 1. Teil"

Für das Gebiet südl. der L 384 liegt ein seit 3.7.76 rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Das Gebiet ist teilweise bebaut, jedoch noch nicht erschlossen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan aus folgenden Gründen zu ändern bzw. für das 1. Teilgebiet im Bereich zwischen Reutlinger Straße (L 384), Weg 792/1, Weg 818/1, Parz. 842, Bahngleis 1/1 und 1/2, Parz. 862 und Parz. 778 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen:

- 1) Für das 1. Teilgebiet wurde zwischenzeitlich die Umlegung eingeleitet. Der Geltungsbereich des neuen Planes (1. Teil) sollte dem Umlegungsgebiet entsprechen. Für das restliche Gebiet gelten vorerst die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter. Eine Überarbeitung wird im Zusammenhang mit der weiteren Umlegung erfolgen.
- 2) Das Kreuzungsbauwerk im Einmündungsbereich L 384/AWN ist aufgrund einer Stellungnahme der Straßenbauverwaltung entfallen.
- 3) Abstimmung des Bebauungsplans mit zwischenzeitlich aufgestellten Erschließungsplanungen ( Straße, Kanal, Wasser, Gasanschluß ). Aufnahme des Parallelwegs L 384 als Erschließungsstraße.
- 4) Verbesserung der Zuschnitte der bebaubaren Flächen.
- 5) Darstellung des Bachverlaufs einschließlich eines Unterhaltungstreifens und eines Schutzstreifens aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Obwiesbaches vom 2.8.82 und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Reutlingen vom 5.4.84. Innerhalb des Schutzstreifens ist die im Plan dargestellte Fläche nördlich des Obwiesbaches mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- 6) Aufgrund einer Anregung des Gewerbeaufsichtsamts vom 13.3.1984 wird die Nutzung der gewerblichen Bauflächen, die den Wohngebieten an der L 384 gegenüberliegen (zwischen L 384 und Obwiesbach) auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 BauNVO). Das Teilgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Die Planungsfläche des neuen Bebauungsplanes (1. Teil) hat eine Größe von ca. 12 ha.

Die Maßnahmen, die zur Erschließung des neuen Gebiets notwendig sind, bewegen sich in einem Kostenrahmen von ca. 2,8 Mio. DM.

Die entsprechenden Mittel werden über die Finanzplanung der Gemeinde sichergestellt.



Nehren, den 21.01.1985

(Ettwein)

Bürgermeister



GEMEINDE NEHREN - LANDKREIS TÜBINGEN

Bebauungsplan

"Industrie- und Gewerbegebiet südl. L 384, 1. Teil"

Schriftlicher Teil

-----



- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9, Abs. 1 BBauG und Bau NVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet nach § 8 - Bau NVO:  
Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 - Bau NVO;  
zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen  
nicht wesentlich stören (i.S.v. § 6 Bau NVO).  
  
Industriegebiet nach § 9 Bau NVO:  
In dem Baugebiet zwischen Planstraße A, Eisenbahn,  
Herdweg und Feldweg 292 sind nur Betriebe zulässig,  
die Gleisanschluß benötigen und die sich am Gleisan-  
schluß beteiligen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse }  
Grundflächenzahl } siehe Einschriebe  
Baumassenzahl } im Bebauungsplan
- 1.3 Bauweise  
Besondere Bauweise. Offene Bauweise, jedoch  
Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m.
- 1.4 Stellung der Gebäude  
Parallel oder senkrecht zu den Richtungspfeilen in den  
einzelnen Baugebieten.
- 1.5 Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAU NVO sind nicht zu-  
lässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen, die der Ver-  
sorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie  
der Ableitung von Abwasser dienen. Anschluß an die Gas-  
versorgung ist möglich.



1.6 Leitungsrechte

Die im Planungsteil ausgewiesenen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland und der Gemeinde Nehren dürfen nicht überbaut werden.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG)

a) Um zu einer ansprechenden Gebietsgestaltung beizutragen sowie zur Emissionsminderung und zum Ausgleich der klimatisch ungünstigen großräumig befestigten Flächen sind auf den Grundstücken standortgerechte Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und zu pflegen.

b) Entlang den Erschließungsstraßen sind Einzelbäume zu pflanzen, um eine innere Gliederung des Industriegebietes zu erzielen sowie durch die ökologischen Wirkungen der Bäume zur Verbesserung des Siedlungsklimas beizutragen.

1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BBau G)

Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen der Bodenoberfläche im Traufbereich bedürfen der Genehmigung. Sofern durch äußere Zwänge die Entfernung einzelner Bäume erforderlich ist, können diese ausnahmsweise gefällt werden, wenn Ersatzpflanzung vorgenommen wird. Im übrigen wird auf Ziff. 3.0 verwiesen.

1.9 Werbeanlagen

Entlang der L 384 sind im Bereich der 20 m breiten, unüberbaubaren Fläche Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 26 LBO nicht zugelassen.



- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
- 2.1 Dachform  
Flachdach oder Sheddach  
Satteldach  $30^\circ \pm 5^\circ$
- 2.2 Einfriedigungen  
Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, können als Einfriedigung Hecken bis 1,80 m gepflanzt werden. Maschendrahtzäune, die von Hecken eingewachsen werden, sind zulässig. Die Verkehrsübersicht darf dabei nicht behindert werden.
- 2.3 Bepflanzung  
Die nicht für Gebäude, Lagerzwecke oder als Verkehrswege verwendeten Flächen sind als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen einzupflanzen.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
Sie dürfen das Nachbargrundstück und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9, Abs. 4 BBau G)  
Die Auflagen aus dem genehmigten Wasserrechtsverfahren müssen beachtet werden.

Aufgestellt:

Nehren, den 21.1.1985