
Gemeinde Neufra

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Hochberg I


Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Begründung

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BauGB in Kraft.

7458 Neufra, den 06. Dezember 1988

Bürgermeisteramt


Schweitzer
Bürgermeister



S a t z u n g

Über den Bebauungsplan

"Hochberg I"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBL. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBL. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufra

den Bebauungsplan "Hochberg I"

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.10.1988 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 11.10.1988
2. Begründung mit zeichnerischem und textlichen Teil

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

schützen zu können, die in geringem Ausmaß beim jetzigen Gewerbegebiet sowie unter der Erweiterungsfläche vorhanden sind, regt die Gemeinde an, das Gewann "Herdle" unter Naturschutz zu stellen. Damit wäre ein Landschaftsteil der noch intakte Heckenbiotope aufweist, für die Zukunft in seinem Bestand gesichert.

2. Gründe für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 7 - 9 BauGB:

Mit dem Bebauungsplan sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, damit die Erweiterung bzw. Auslagerung, sowie Neugründung von Betrieben möglich sind. Ohne diese Gewerbeflächen wäre Neufra nicht in der Lage, die Erweiterung bzw. Ansiedlung eines Handwerksbetriebes oder anderer Betriebe zu ermöglichen.

Sonstige Festsetzungen:

Um den Naturverlust so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan öffentliche Flächen ausgewiesen, die entsprechend dem zeichnerischen Teil zu bepflanzen sind und großteils im Gemeindebesitz verbleiben.

IV. Maßnahmen die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen :

Erschließungsmaßnahmen:

Das Gewerbegebiet wird schnellstmöglich, voraussichtlich im Frühjahr 1989 durch eine Erschließungsstraße sowie Abwasser und Wasser versorgt.

Infrastrukturmaßnahmen:

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße "Alte Steige" nach Gammertingen.

Gemeinbedarfseinrichtungen:

Der notwendig werdende Feuerlöschbehälter wird im Jahr 1989 gebaut.

V. Kosten:

Die Erschließungskosten für Straße, Gehweg, Entwässerung, Versorgung und Bau der Straße nach Gammertingen betragen ca. 1 Mio. DM.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hochberg I"

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplan "Hochberg I":

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 wurden in der Gemeinde Neufra Gewerbeflächen nur den bereits bestehenden Firmen zugewiesen. Die Gewerbeflächen sind von kleinem Ausmaß und für fremde Betriebe nicht geeignet, da sie von der Zufahrt her usw. nur von bestehenden Betrieben genutzt werden können.

Seit dem Jahr 1984 sind an die Gemeinde neben der Firma Kanz auch die Firma Blickle OHG und das Gips- und Stukkateurgeschäft Denkinger mit dem Wunsch nach Gewerbeflächen herangetreten. Nachdem sich die Bauabsichten der vorgenannten Firmen konkretisiert haben, muß die Gemeinde Neufra im Interesse ihrer Bürger und zur Sicherung der Arbeitsplätze neue Gewerbeflächen ausweisen. Aus diesem Grund wurde in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das neue Gewerbegebiet "Hochberg I" mit aufgenommen.

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes ging die Gemeinde Neufra von den folgenden Überlegungen aus:

1. Es müßte sich um ebenes Gelände handeln, da sowohl in der Textil-, so- wie in der Metallbranche nur noch eingeschößig gebaut wird.
2. Das Gelände sollte so nah wie möglich am Ort angeschlossen sein.
3. Die Ausweisung des Gebietes soll am Bedarf orientiert sein, um möglichst wenig Landschaft zu brauchen. Eine spätere eventuelle Erweiterung sollte möglich sein, und ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch dargestellt.
4. Die Auswahl des Geländes sollte so erfolgen, daß der Naturhaushalt und die Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen wurde als Standort das Gewann "Hochberg" ausgesucht. Es erfüllt alle Anforderungen. Durch Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes kann der Biotop-Verlust zum Großteil ausgeglichen werden. Um künftig die für unsere Landschaft typischen Heckenbiotope möglichst umfassend

VI. Finanzierung:

Die Erschließungskosten sind von der Gemeinde in den Haushaltsplänen 1988 und Finanzplanung für das Jahr 1989 finanziert durch Zuschüsse, Eigenmittel und Kredite. Beitragsfinanzierung kommt nur zu einem kleinen Teil in Betracht, da bedingt durch die niedrigen Preise für Gewerbeflächen in den umliegenden Gemeinden die tatsächlichen Kosten nicht durchsetzbar sind.

VII. Bodenordnung:

Das gesamte Gelände wurde von der Gemeinde vor der Beplanung aufgekauft, und wird entsprechend es Bedarfs der Bauherren parzellisiert und an diese verkauft.

VIII. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes:

1. Wie unter Punkt VII. bereits aufgeführt, wurden die Grundstücke von der Gemeinde gekauft und die Erschließung wird bis zum Frühjahr 1989 für den ersten Teil (Erschließungsstraße bis zum Wendeplatz) abgeschlossen. Der hintere Teil wird bei Bedarf erschlossen. Zur Eingrünung, Durchgrünung und Ausgleich des Biotop-Verlustes werden von der Gemeinde Pflanzgebote in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese sind unbedingt einzuhalten, auf den öffentlichen Flächen die im Gemeindebesitz verbleiben, ist dies gewährleistet. Bei den privaten wird dies durch entsprechende Gebote durchgesetzt werden.