

Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung vorgegeben.

Die Möglichkeit, ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen, soll genutzt werden.

Nicht zugelassen werden sollen folgende Anlagen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Anlagen sollen deshalb nicht zugelassen werden, weil die Gemeinde Starzach darauf angewiesen ist, aufgrund der fehlenden Gewerbeplätze innerhalb des gesamten Gemarkungsgebietes, daß die nun im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Starzach" zur Verfügung gestellten Gewerbeplätze auch als solche genutzt werden können. Das Gebiet soll in seiner Gesamtheit dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

- Betriebe und Anlagen nach der Abstandsliste 1990 des Landes Nordrhein-Westfalen

Die in der Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen genannten Betriebe und Anlagen sind im Gewerbegebiet Starzach ausgeschlossen. Dies deshalb, weil es sich hierbei durchweg um Betriebe und Anlagen handelt, die einen noch weiteren Abstand zur Wohnbebauung haben sollten als dies der Standort des Gewerbegebietes Starzach mit sich bringt. Bis zur nächsten Wohnbebauung sind es Luftlinie gemessen stark 400 m. Desweiteren sind mit diesen Betrieben und Anlagen auch Infrastrukturmaßnahmen notwendig, die nicht vorhanden sind. Gedacht ist hierbei an z.B. die chemische Stufe an der Kläranlage, die nicht vorhanden ist und die sonst auch nicht benötigt wird. Bei der Entscheidung über den Ausschluß dieser Betriebe und Anlagen wurde auch berücksichtigt, daß das Gewerbegebiet an der Nordseite unmittelbar an das Landschaftschutzgebiet Oberes Neckartal angrenzt. Betriebe und Anlagen nach der Abstandsliste 1990 hätten aufgrund der davon ausgehenden Immissionen sicherlich auch negativen Einfluß auf dieses Landschaftschutzgebiet. Die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe werden darauf keinen negativen Einfluß haben.

- Kompostierungsanlagen

Anlagen zur Kompostierung sollen deshalb nicht zugelassen werden, weil auch hier der Abstand von stark über 400 m bis zur nächsten Wohnbebauung zu knapp erscheint, um sicherstellen zu können, daß von der Anlage ausgehende Geruchsimmissionen nicht zu Belästigungen im Wohngebiet führen. Durch die Windrichtung im Neckartal bestünde die Gefahr, daß insbesondere die Baugebiete "Horber Steig" des Ortsteiles Börstingen von solch einer Anlage negativ berührt würden.

- Anlagen und Stellplätze zur gewerblichen Vermietung zur Unterstellung von Personenkraftwagen und Wohnmobilen

Da der Bedarf an Gewerbebauplätzen im künftigen Gewerbegebiet für die Gesamtgemeinde Starzach dringend ist, um insbesondere Handwerks- und Gewerbebetriebe unterbringen zu können, die letztendlich produzierend tätig sind, müssen auch Anlagen der genannten Art ausgeschlossen werden, um zu verhindern, daß Gewerbefläche nur als Abstellfläche genutzt wird.