

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme  
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim, Flur 0

## VORENTWURF

### **Begründung zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

### **„Im Riegel – Nord I“**

Ausgearbeitet:  
Heidenheim, den 17.02.2020  
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
[info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	1
2.	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	1
2.2	Raumordnerische Vorgaben.....	1
2.2.1	Regionalplan 2010:.....	1
2.2.2	Landesentwicklungsplan (LEP 2002):.....	3
3.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
5.	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Lage und Topographie.....	4
5.2	Nutzung.....	4
5.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
5.4	Vorhandener Baubestand.....	5
5.5	Vorhandene Erschließungsstraßen.....	5
6.	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
7.	Erschließung und Verkehr.....	5
7.1	Fließender Verkehr.....	5
7.2	Ruhender Verkehr.....	5
7.3	Fußgängerverkehr.....	5
7.4	Landwirtschaftlicher Verkehr.....	6
7.5	Abwasserbeseitigung.....	6
7.6	Hochwasserabfluss.....	6
7.7	Grundwasser.....	6
7.8	Oberflächenwasser.....	6
7.9	Wasserversorgung.....	6
7.10	Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	6
7.11	Altlasten.....	7
7.12	Sonstiges Versorgungsnetze.....	7
7.13	Denkmalschutz, Bodenfunde.....	7
8.	Bauliche Nutzung.....	7
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.2	Grund- und Geschossflächenzahl.....	8
8.3	Zahl der Vollgeschosse.....	8
8.4	Bauweise.....	8
8.5	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	8
8.6	Nebenanlagen.....	8
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
8.8	Leistungsrechte.....	9
8.9	Pflanzgebot und Pflanzbindung.....	9
8.10	Gebäudehöhen.....	9
8.11	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	10
8.12	Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	10
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
9.1	Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern.....	10
9.2	Werbeanlagen.....	10
9.3	Einfriedigungen.....	10
9.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
9.5	Versorgungsleitungen.....	11
10.	Planungsstatistik.....	11
11.	Kostenschätzung.....	11
11.1	Direkte Kosten.....	11
11.2	Indirekte Folgekosten.....	11

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Stadt Neresheim liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (Genehmigt am 08.11.2000). Der vorbereitende Bauleitplan enthält mehrere gewerbliche Bauflächen. Diese Areale sind mittlerweile zum großen Teil bereits bebaut. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der unbebauten Flächen für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist die Fläche südlich des Geltungsbereichs als Fläche für Siedlungsentwicklung – Gewerbe – dargestellt. Hierfür liegen flächendeckend Bebauungspläne vor („Im Riegel I“ bis „Im Riegel VII“). Die flächenmäßige Kapazität des Gebiets ist damit erschöpft.

Aus diesem Grund soll das Gebiet „Riegel“ nach Norden erweitert werden. Dazu wird der Bebauungsplan „Im Riegel-Nord I“ aufgestellt; parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim liegt die Fläche im Außenbereich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem der Planbereich zu einer gewerblichen Baufläche wird. Für die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich wurden die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt, eine Bedarfsanalyse (Teil B) durchgeführt sowie alternative Standorte untersucht. Das Ergebnis dieser Analysen kam zu dem Schluss, dass sich der Standort der vorliegenden Planung am besten für eine gewerbliche Erweiterung eignet.

### 2.2 Raumordnerische Vorgaben

Die raumordnerischen Ziele und Vorgaben wurden durch eine Alternativenprüfung in Teil B „Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan und zur Regionalplanänderung“, auf den hier verwiesen wird, berücksichtigt.

#### 2.2.1 Regionalplan 2010:

Die 7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim, wurde am 26.07.2019 beschlossen.

Dabei wird die Fläche des Geltungsbereichs und darüber hinaus in der Raumnutzungskarte als Gewerbefläche dargestellt:



(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Anhörungsunterlagen zur 7. Regionalplanänderung)

Außerdem wird der „Regionalbedeutsame Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Pl. S. 2.5.4 (bis etwa 30 ha)) hochgestuft zu einem „Regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl. S. 2.5.3 (über 30 ha)).

Für diese Änderung wurde ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Pl.S.3.2.4(Z)), und ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) entsprechend zurückgenommen.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Bereich für geplante Gewerbeentwicklung, grenzt an schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) und an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Vorranggebiet) (Pl.S.3.2.4(Z)).

Dabei lautet der Grundsatz für den schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz:

Kap. 3.2.2. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, 3.2.2.1 (G):

*„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“*

Aufgrund der Regionalplanänderung ist die Fläche selbst von diesem Grundsatz nicht mehr betroffen, dennoch wird durch die Planung eine wertvolle Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es wurde eine Analyse der innerörtlichen Potenziale vorgenommen und der Bedarf der geplanten Gewerbeflächen nachgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, bzw. landwirtschaftlich gut geeignete Flächen sind bei allen Planungsalternativen gleichermaßen betroffen. Aus diesen Gründen besteht die Notwendigkeit, die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen dennoch für die gewerbliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

Das Ziel für den schutzbedürftigen Bereich für die Erholung ist definiert durch:

Kap. 3.2.4 Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, 3.2.4.1 (Z):

*„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmalen (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“*

Dieses Ziel ist aufgrund der Regionalplanänderung nicht mehr betroffen. Das geplante Gebiet grenzt jedoch an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das regionalplanerische Ziel erwartet.

## 2.2.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2002):

Nach LEP 2002 ist *„die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“* (3.1.9 (Z))

Die Erweiterung des Gewerbegebiets findet im direkten räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete statt.

Außerdem sind *„Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.“* (3.3.6 (Z))

Die vorliegende Planung widerspricht dem PS 3.3.6 (Z) nicht, die Anbindung an die B466 ist gegeben. Ein Schienenanschluss oder eine Anbindung an Wasserstraßen ist nicht möglich.

Weiter ist *„die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“* (5.3.2 (Z))

Der notwendige Umfang der Gewerbeflächen ist der beiliegenden Bedarfsermittlung (Teil B) zu entnehmen. Die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft wurden auch bei der Untersuchung der Standortalternativen berücksichtigt (Flurbilanz) und minimiert.

Das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft hat im Verfahren zur Regionalplanänderung mit Schreiben vom 29.03.2019 bestätigt: *„Die Änderung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg Kapitel 4.3 Wasserwirtschaft vereinbar. Das Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutsamen Wasserreservoirs wird besonders herausgestellt. Der Erhalt und Schutz des Trinkwassers, vor allem in den Karstgebieten, ist eine überregional bedeutsame Aufgabe. Daher ist jede Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden“.*

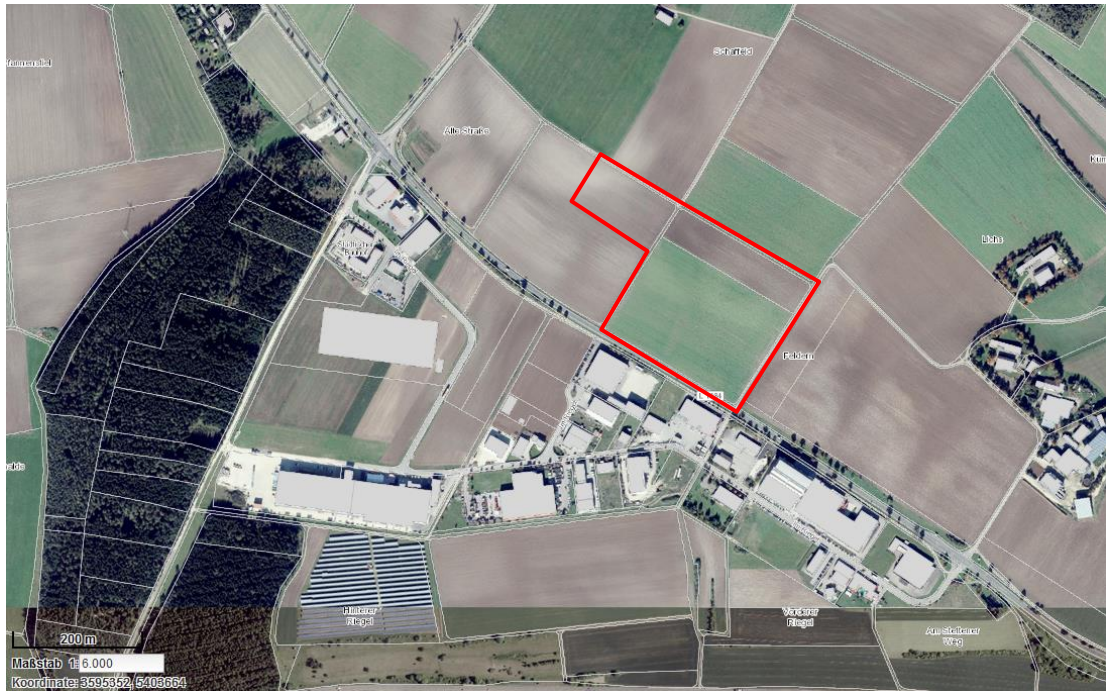
Entsprechende Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete wird der Geltungsbereich als "Gewerbegebiet – GE" im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

### 4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung und genauer dem Planteil zu entnehmen.



Luftbild vom Geltungsbereich (rot) (Quelle: LUBW, ergänzt)

### 5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Neresheim, nördlich der L 1084 nach Elchingen. Die Entfernung zum Ortskern (Rathaus) beträgt ca. 2,2 km.

Das Plangebiet liegt zwischen 543 und 528 m ü. NN mit einem leichten Gefälle von Nordwesten nach Südosten.

#### 5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

#### 5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Neresheim hat die Flächen erworben. Es kann von einer Baulandumlegung Abstand genommen werden.

#### **5.4 Vorhandener Baubestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bestandsgebäude.

#### **5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen**

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche über einen asphaltierten Feldweg im Osten und einen geschotterten landwirtschaftlichen Weg im Westen Anschluss an die südlich vorbeiführende Landesstraße L 1084.

### **6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Westen sind landwirtschaftliche Flächen.

Südlich der L 1084 schließen sich bestehende Gewerbeflächen (Riegel I-VII) an. Über diese Gebiete bestehen durchweg Bebauungspläne.

Östlich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich landwirtschaftlichen Betriebe (Aussiedlerhöfe). Diese werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von ca. 300 m voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, werden umgekehrt das Gewerbegebiet nicht erheblich beeinflussen.

### **7. Erschließung und Verkehr**

#### **7.1 Fließender Verkehr**

Das Gebiet „Im Riegel – Nord I“ ist über die bereits im Osten des Geltungsbereichs vorhandene Straße an die südlich vorbeiführende L 1084 angebunden. Im Zuge der Realisierung der Planung wird diese Straße verbreitert. Durch das Gebiet wird außerdem eine Querstraße verlaufen. Dort ist durch zurückversetzte Baugrenzen am westlichen Ende planerisch eine Wendemöglichkeit hergestellt. Bei Erweiterungen des Gebiets kann die Straße weitergeführt werden.

Eine direkte Ausfahrt der Einzelgrundstücke auf die Landesstraße wäre der Sicherheit abträglich und ist auch nicht erforderlich. In der Planzeichnung ist ein Verbot von Ein- und Ausfahrten auf die Landesstraße eingetragen.

Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße wurde im Geltungsbereich größtenteils als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch und durch die Lage der Baugrenze ist eine Bebauung in diesem Bereich nicht möglich und die Anbauverbotszone dauerhaft gesichert.

#### **7.2 Ruhender Verkehr**

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben ausreichend Stellmöglichkeiten entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken vorzusehen.

#### **7.3 Fußgängerverkehr**

Entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils ein Gehweg mit einer Breite von 1,50m geplant.



#### **7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Die landwirtschaftlichen Wege im Westen und Norden befinden sich zwar innerhalb des Geltungsbereichs, wurden jedoch als landwirtschaftliche Verkehrsfläche gesichert. Die Wege, sowie die geplante Straße im Osten, können auch nach der Realisierung der Planung landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **7.5 Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Die Gebietsentwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungsgesuch erarbeitet.

#### **7.6 Hochwasserabfluss**

Das Gebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

#### **7.7 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung. Auf die daraus resultierenden Auflagen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1967 sind zu beachten. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bezüglich dieses Wasserschutzgebietes nicht.

Das Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen I und II im Pfaffentäle wurde inzwischen ausgewiesen. Die Rechtsverordnung trat zum 1.1.2017 in Kraft. Die Wasserschutzzone II beginnt ca. 200 m südwestlich der Planfläche. Diese Schutzzone ist vor schädlichen Abflüssen aus dem Gewerbegebiet durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Wasserdurchlässige Befestigungen sind nur für Pkw-Stellplätze möglich, wenn diese grundwasserunschädlich sind (z. B. nicht für Abstellflächen einer Autowerkstatt).

#### **7.8 Oberflächenwasser**

Zum Schutz vor Hangwasser ist im nördlichen und östlichen Bereich auf einem Streifen mit einer Breite von 2,50m eine Mulde zur Entwässerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **7.9 Wasserversorgung**

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.

#### **7.10 Abfallentsorgung und Wertstoffe**

Die Abfallentsorgung ist durch die anzusiedelnden Betriebe selbst sicherzustellen.

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für ggf. anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

### **7.11 Altlasten**

Im Plangebiet sind derzeit keine Auffüllungen oder Altablagerungen bekannt. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen solche Altablagerungen aufgefunden werden, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt zu verständigen und eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen.

### **7.12 Sonstiges Versorgungsnetze**

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Kommunikationsanschlüsse ist möglich.

### **7.13 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Durch die Planung wird der Blick auf die das Benediktiner Kloster in Neresheim beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, werden eine Breite Eingrünung sowie Höhenbeschränkungen festgesetzt.

Bei der Fläche handelt es sich außerdem um einen archäologischen Prüffall „DORF014“ (Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Es sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden, um festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Notwendige Rettungsgrabungen durch das LAD, die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler kann ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## **8. Bauliche Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angrenzenden Gewerbegebiete wurde auch dieses Gebiet als "Gewerbegebiet GE" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der sehr sensiblen Lage des Gewerbegebiets innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) und nördlich der Schutzzone II des seit 01.01.2017 ebenfalls rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Pfaffentäle 1 und 2 (LfU-Nr. 136148) muss bei der Ansiedlung und Genehmigung von Gewerbegebieten sehr genau der Umfang der „unerheblichen Mengen“ gemäß Bebauungsplan für die Verarbeitung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geprüft werden.

Mit der Festsetzung im schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Nr. I 1.2) werden Betriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, im Gebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Betriebe, die erhebliche Mengen wassergefährdender Stoffe verarbeiten, ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Lagerung. Wird die Schwelle der Erheblichkeit sowohl für die Verarbeitung als auch für die Lagerung nicht überschritten, sind die Betriebe aus Sicht dieses Belangs zugelassen.

Der Geltungsbereich ist als Weiterentwicklung eines regional bedeutsamen Schwerpunkts für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen zu sehen. Laut PS 2.5.5 (Z) des Regionalplans der Region Ostwürttemberg schließt die Ausweisung von regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen nicht ein: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie überörtliche Ver- und Entsorgungsanlagen mit Ausnahme von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten entsprechend PS 2.6.2 Abs. 2.

Die in § 8 (3) Ziff. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für den privilegierten Personenkreis sind im Plangebiet grundsätzlich zugelassen.

Die in § 8 (3) 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen. Für solche Anlagen stehen in Neresheim an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, ein Bedarf hierfür ist auch nicht zu erkennen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) 3 BauNVO in dieser Ortsrandlage auch im Gewerbegebiet nicht erwünscht.

## **8.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 ist das zulässige Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingengt wird.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht jener der Nachbar-Bebauungspläne.

## **8.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit  $Z = \max. II$  der bestehenden Bebauung der südlichen Gewerbegebiete. Bezüglich der Gebäudehöhen wird auf C8.10 verwiesen.

## **8.4 Bauweise**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es wird jedoch die Längenbeschränkung auf 50 m der BauNVO aufgehoben. Es ist zu erwarten, dass die anzusiedelnden Betriebe größere Gebäudelängen benötigen.

## **8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im Interesse der Gestaltung des Plangebietes, besonders bei der Ausweisung als Gewerbefläche, sind Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Gebäude im Nahbereich der Grün- und Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

Über nicht überdachte Stellplätze ist im Bebauungsplan nichts ausgesagt, solche sind deshalb sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der Anbauverbotszone gem. § 22 Straßengesetz.

## **8.6 Nebenanlagen**

Aus dem gleichen Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

#### **8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im südöstlichen Bereich ist ein Regenwasserbehandlungsbecken vorgesehen. Durch geeignete Maßnahmen soll dort eine artenreiche Extensiv-Wiese entwickelt werden. Für die Details zur Gebietsentwässerung wird auf das parallel bearbeitete Entwässerungsgesuch verwiesen.

#### **8.8 Leitungsrechte**

Soweit erforderlich werden Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Neresheim und anderer Versorgungsträger zur Herstellung von Kanälen zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser, für Wasserleitungen sowie anderen Infrastruktureinrichtungen, wie Telekommunikation, Strom- und Gasversorgung eingetragen. Ein Bedarf ist derzeit jedoch nicht erkennbar.

#### **8.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung**

Die Baumreihe entlang der nördlichen Grenze (pfg1) dient zur Eingrünung des Gebiets nach Norden. Das Pflanzgebot befindet sich auf privater Fläche.

Die neu anzupflanzenden Bäume (pfg2) entlang der L 1084 halten einen Abstand von mindestens ca. 10 m vom Fahrbahnrand ein und erfüllen daher die Vorgabe der RPS<sup>1</sup>, nach der ein erforderlicher Mindestabstand von 7,5 m ermittelt wurde.

Dieses Pflanzgebot in Verbindung mit „pfg4“ sorgt für eine ausreichende Eingrünung des Gebiets nach Süden.

Das flächige Pflanzgebot „pfg3“, mit der Pflicht zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstück, dient der Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

#### **8.10 Gebäudehöhen**

Die Ansicht der Gebäude sowie des gesamten Gebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Im Gewerbegebiet ist deshalb eine Höhenbegrenzung festzulegen, die einerseits die Nutzung der vorgesehenen Betriebe nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht. Deshalb wurden für die Gebiete Höhenfestsetzungen getroffen, welche in Abhängigkeit von der Dachform die max. Traufhöhe TH, sowie die max. Gebäudehöhe GH regeln. Die Höhen sind jeweils auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen. Ausnahmen für technische Notwendigkeiten können zugelassen werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auch mit Werbeanlagen nicht überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, FGSV Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement

### **8.11 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen. Deshalb ist diese im Einzelfall festzulegen. Die Übereinstimmung mit der Umgebung (Gelände, Nachbargrundstücke, Verkehrsflächen) ist nachzuweisen.

### **8.12 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen**

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern**

Im Plangebiet sind sehr lange Baukörper zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist es daher notwendig, Baukörper, die länger als 125 m sind, baulich zu gliedern. Dies kann am Besten durch einen Vor- oder Rücksprung geschehen. Weitere erwünschte Gliederungselemente sind Fensterflächen oder farbliche Fassadengestaltungen. Darüber hinaus kann auch durch Fassadenbegrünung eine Gliederung und Gestaltung erzielt werden.

Die Dachform wird im Gewerbegebiet durch die betrieblichen Erfordernisse bestimmt. Deshalb sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

Auf weitere Festsetzungen zur Gestaltung wird im Gewerbegebiet verzichtet.

### **9.2 Werbeanlagen**

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften die Höhe der Baukörper nicht überschreiten. Überdies soll vermieden werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

### **9.3 Einfriedigungen**

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen im Allgemeinen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird auf Gehweg oder Schrammbord verzichtet. Deshalb sind Einfriedigungen um 6 m von der Straße abzurücken. Dies ermöglicht den Firmen, vor der Einfriedung entlang der Straße Stellplätze anzulegen.

### **9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Nach § 50 (1) LBO sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 3,0 m Höhenunterschied verkehrsfrei. Dies gilt jedoch nicht bei einer Veränderung im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 5,0 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der der Böschungslänge zutreffen. Ausnahmen für Gebäudeumfahrten können zugelassen werden, weil größere Fahrzeuge bei Kurven um die Gebäudeecken einen größeren Radius benötigen. Das Maß der benötigten Fläche hängt dann von den örtlichen Verhältnissen ab.

Geländeveränderungen über 1,50 m stellen einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Topographie dar und sind deshalb genehmigungspflichtig.

## 9.5 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Abstimmungen mit den Leitungsnetzbetreibern (z.B. Telekom, Netze NGO) vorzunehmen.

## 10. Planungsstatistik

<b>Gesamtfläche (Bruttobaufläche)</b>	<b>ca.</b>	<b>68762 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Gewerbegebiet (Nettobaufläche)	ca.	49986 m <sup>2</sup>	72,7 %
Verkehrsfläche	ca.	4738 m <sup>2</sup>	6,9 %
Gehweg	ca.	906 m <sup>2</sup>	1,3 %
landwirtschaftliche Verkehrsfläche	ca.	2785 m <sup>2</sup>	4,1 %
öffentliche Grünflächen	ca.	10347 m <sup>2</sup>	15,0 %

## 11. Kostenschätzung

### 11.1 Direkte Kosten

Direkte Kosten zur Erschließung fallen voraussichtlich für die Anlage der öffentlichen Versickerungsmulde an. Ebenso fallen Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen an. Sie werden bei der Ausarbeitung des Entwurfs ermittelt.

### 11.2 Indirekte Folgekosten

Die Kosten für Erschließungsarbeiten werden noch im Zuge der Entwurfsbearbeitung ermittelt.