

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III – Nord“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Klinge III – Nord“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Neuenstein hat am 01.02.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Klinge III“ gefasst. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Lange Klinge II“ und westlich der Markungsgrenze Grünbühl zu schaffen.

Für dieses Verfahren wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen. Am 10.10.2022 hat der Gemeinderat die Aufteilung des Plangebiets in die beiden Teilgebiete „Lange Klinge III – Nord“ sowie „Lange Klinge III – Süd“ beschlossen. Hintergrund der Aufteilung des Verfahrens war, dass der Planbereich nördlich der Max-Eyth-Straße für die Ansiedlung eines regionalen Gewerbebetriebes für Befestigungsmittel (Firma Schäfer + Peters GmbH) vorgesehen ist. Der Bebauungsplan „Lange Klinge III – Nord“ ist am 20.12.2024 in Kraft getreten.

Beim südlichen Bereich (südlich der Max-Eyth-Straße bzw. Robert-Bosch-Straße) handelt es sich um Flächen im Eigentum der Stadt Neuenstein, die zur Weiterentwicklung örtlicher Betriebe dienen. Die Flächen sind daher flexibel strukturiert, um eine Aufteilung in Gewerbebauplätze zwischen ca. 1.500 m<sup>2</sup> und ca. 7000 m<sup>2</sup> entsprechend des jeweiligen Bedarfs zu ermöglichen. So soll auch die Ansiedlung kleinerer Unternehmen in der Stadt Neuenstein langfristig unterstützt werden.

Um für die geplante Erschließung und Bebauung verbindliches Planungsrecht zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2 Planungsalternativen

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Neuenstein bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung durchgeführt. In enger Abstimmung mit den Regionalverband Heilbronn-Franken wurde die östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Lange Klinge bevorzugt, da hier bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann und im Zusammenhang mit der Fortführung nach Osten eine Verkehrsentlastung der Robert-Bosch-Straße an das übergeordnete Straßennetz möglich wird.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplanung:

Die zur Region Heilbronn-Franken zählende Stadt Neuenstein ist landesplanerisch als Kleinzentrum eingestuft und übernimmt somit Versorgungsfunktionen (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich. Die Stadt liegt auf der landesbedeutsamen Entwicklungsachse (Bretten) – Eppingen-Schweigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen).

Gemäß der 11. Fortschreibung des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (siehe Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans).

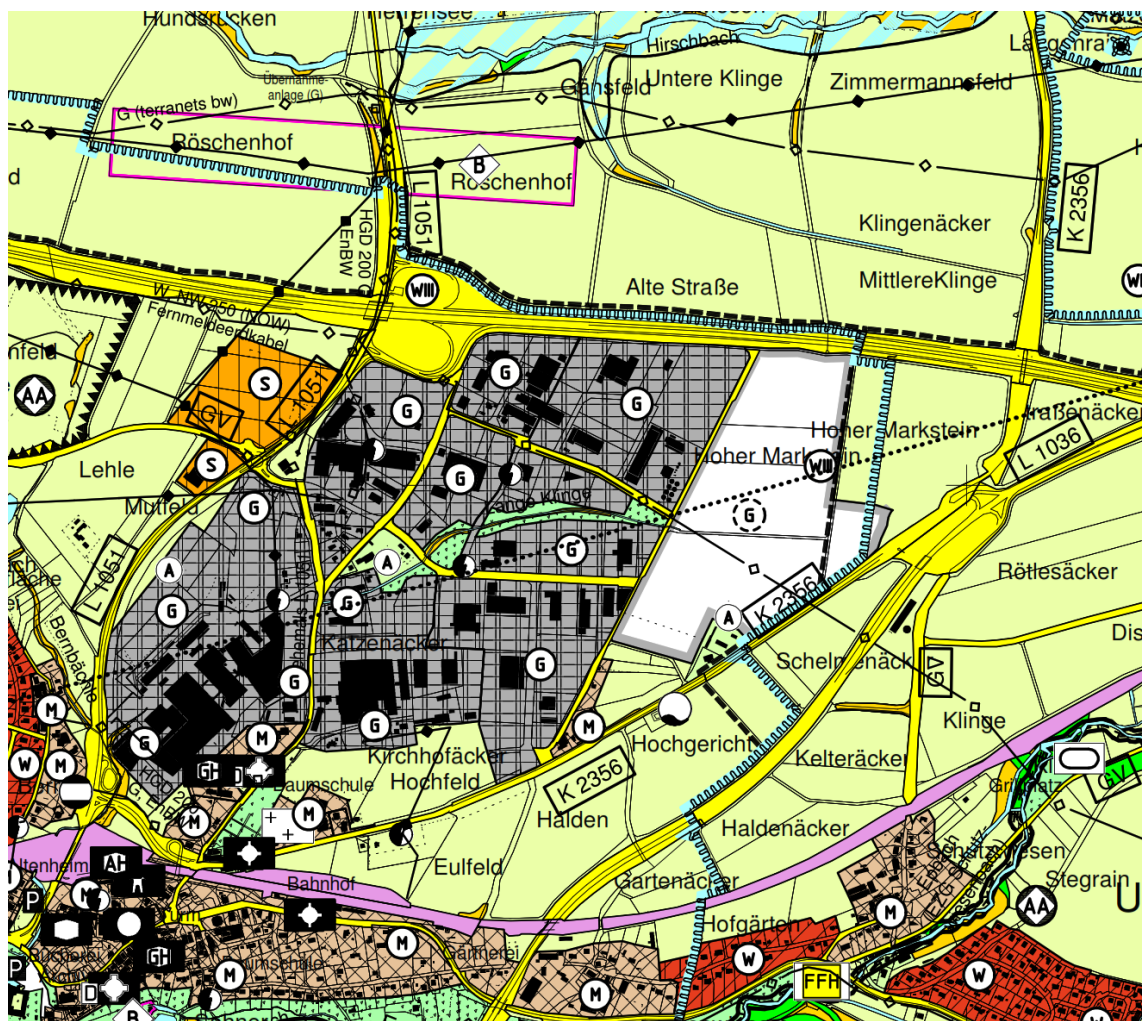


Diese Vorranggebiete dienen der Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung, die über die Eigenentwicklung der Städte und Gemeinden hinausgeht und die längerfristige Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur sichern sollen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den übergeordneten Vorgaben und Zielen des Regionalplans. Die Fläche einer mittel- oder langfristigen beabsichtigten östlichen Erweiterung entspricht nicht diesem Vorranggebiet. Für eine spätere Weiterentwicklung müsste zunächst der Regionalplan angepasst werden.

Flächennutzungsplan

In der genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Hohenloher Ebene sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbeflächen dargestellt (siehe Auszug Flächennutzungsplan).



Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4 Bestehendes Planungsrecht

Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Lange Klinge“ unmittelbar an. Dieser wird in kleineren Teilbereichen durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert, um bestehende Betriebsgelände zu erweitern.

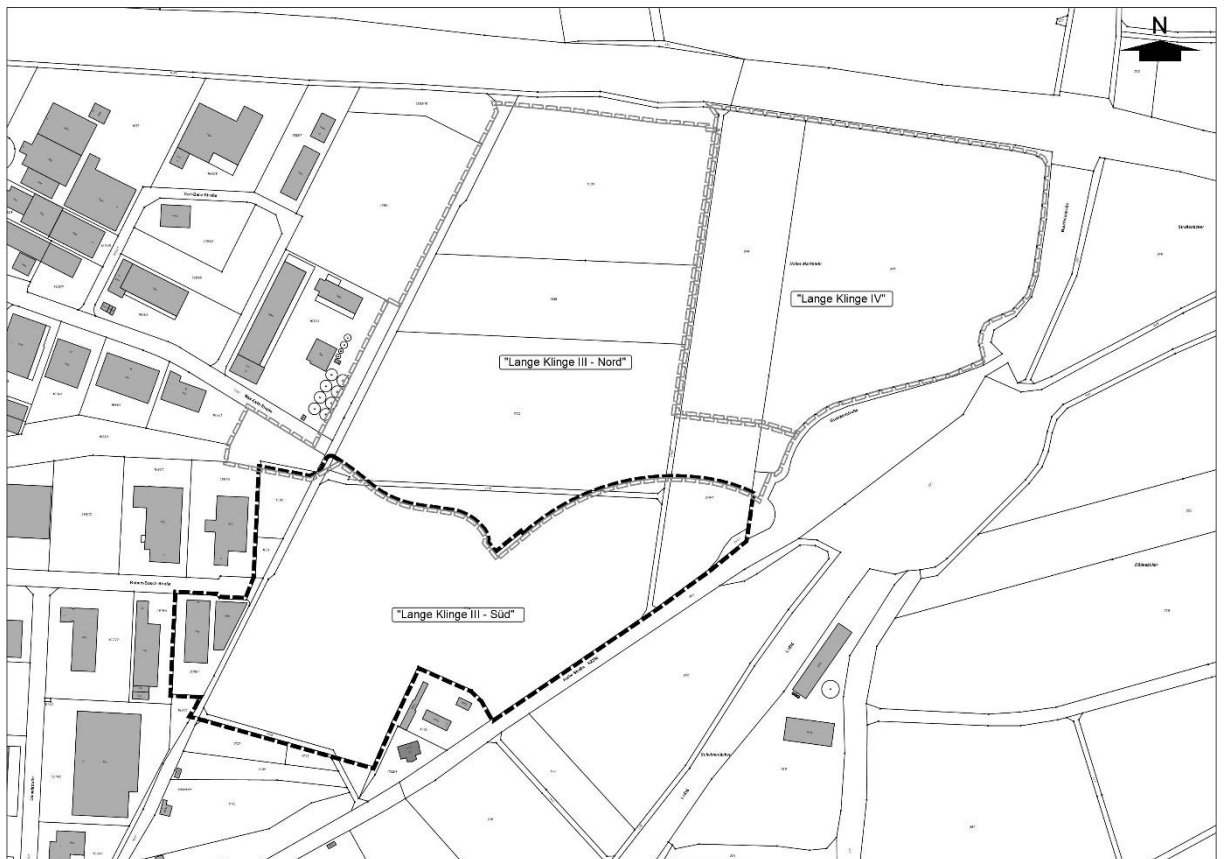
Nördlich grenzt der Bebauungsplan an den Ende 2024 beschlossenen Bebauungsplan „Lange Klinge III – Nord“ an. Beide Bebauungspläne setzen für die Flächen in ihrem jeweiligen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest.

Für den restlichen und damit überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

#### 5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neuenstein und umfasst ca. 7,5 Hektar. Es wird im Norden durch den Bebauungsplan „Lange Klinge III – Nord“ und im Osten durch die Haller Straße (K 2356) begrenzt. In westlicher Richtung grenzt das bestehende Gewerbegebiet Lange Klinge an das Plangebiet an. Die südliche Grenze wird durch den bisherigen Wechsel von der Acker- zur Wiesenflur gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und kann untenstehender Grafik entnommen werden.



## 6 Bestand

### Örtliche Gegebenheiten, Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen ausschließlich Ackerbau betrieben wird. Das Gelände im Plangebiet steigt in östlicher Richtung zu einem Höhenrücken an der Haller Straße hin an.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, welche von der Haller Straße aus erschlossen wird. Die bisherige Nutzung wurde aufgegeben und die Fläche befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Neuenstein.

### Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen des Biotopverbund mittlerer Standorte, eine Überlagerung findet nicht statt.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Die Umsetzung der Planung ist gesichert.

### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die vorhandene Max-Eyth-Straße und weiter über die Robert-Bosch-Straße als Haupterschließung bzw. das bestehende Gewerbegebiet Lange Klinge an die Landesstraße L 1151 (Kreisverkehr) und damit an die Anschlussstelle Neuenstein der BAB 6 angebunden. Somit besteht bereits eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den bestehenden Kreisverkehr an, der im Weiteren die Landesstraße L 1036 mit der Haller Straße (K 2356) nach Löschenhirschbach planfrei verknüpft. An diesen Kreisverkehr soll die Robert-Bosch-Straße angebunden werden. Die baulichen Voraussetzungen sind bereits erfolgt.

Die Stadt Neuenstein befindet sich an der Bahnlinie Heilbronn-Crailsheim. Der Bahnhof Neuenstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km Luftlinie, eine fußläufige Verbindung ist vorhanden.

Bushaltestellen befinden sich ebenfalls im Bereich des Bahnhofs sowie in der Kirchensaller Straße und am Salzweg. Die Entfernungen Luftlinie betragen ca. 700 m bzw. 900 m.

### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Im nordwestlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Fließgewässer Lange Klinge, welches am Standort beginnt und in westliche Richtung bis zum Bernbach und weiter bis zum Epbach fließt.

## 7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen, wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum (externen) Ausgleich der Eingriffe definiert. Diese wurden, soweit dies möglich ist, als Festsetzung in den Bebauungsplan bzw. als Regelung in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### Minderungsmaßnahmen (M):

M1 Schutz des Oberbodens (Ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens)

M2 Schonender Umgang mit dem Boden (Vermeidung von Verdichtung u. Schadstoffeinträgen)

M3 Wasserdurchlässige Beläge (Minimierung der Versiegelung)

M4 Dachbegrünung (Pufferung Niederschlagswasser, Verbesserung Kleinklima)

#### Gestaltungsmaßnahmen (G):

G1 Eingrünung der Randflächen des Plangebietes (pfg1)

G2 Gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

G3/G4 Anpflanzen von Bäumen entlang Straße und Stellplatzflächen (pfg Einzelbäume)

#### Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Bauzeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung und Vermeidung von Lichtverschmutzung

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen (A)

A1 Oberbodenauftrag

A2 Anlegen von Ackerbrachen (Ersatzhabitat Feldlerche)

A3 Anbringen von Sitzstangen für Schafstelze (Ersatzhabitat)

Eine genaue Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen kann dem Kapitel 11 des Umweltberichts entnommen werden.

## **8 Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt Neuenstein eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchungen mit Stand Juli 2023 sowie die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Die Untersuchungen beziehen sich dabei nicht nur auf die Plangebiet „Lange Klinge III – Nord“ und „Lange Klinge III – Süd“, sondern auch das später zu entwickelnde Plangebiet „Lange Klinge IV“.

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind für die Arten Haselmaus und Brutvögel Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und Monitoringmaßnahmen vorzusehen. Die Maßnahmen wurden bereits vor Beginn der Umsetzung des Plangebietes „Lange Klinge III – Nord“ umgesetzt. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Das Vorhaben wird daher als mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar angesehen.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

### Verkehrliche Anbindung

Die Planung sieht eine Weiter- und Zusammenführung der bestehenden Robert-Bosch-Straße und Max-Eyth-Straße (teilweise im Geltungsbereich „Lange Klinge III – Nord“) vor. Über diese beiden Erschließungsstraßen des bestehenden Gewerbegebietes Lange Klinge ist eine direkte Anbindung an die Anschlussstelle Neuenstein der BAB 6 und damit das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die Robert-Bosch-Straße soll in Form einer sanften S-Kurve bis zum Kreisverkehr an der Kreisstraße K 2356 (Haller Straße) fortgeführt werden. Von dieser gehen 2 kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen ab, welche für die Befahrung mit LKW ausgelegt sind. Dadurch sollen die südlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Grundstücke besser erschlossen und die Möglichkeit geschaffen werden, die tiefen Grundstücke kleinteiliger zu parzellieren.

Die Max-Eyth-Straße erhält beidseitig einen Gehweg mit einer Breite von 2,50 m bis zur Anbindung an die Robert-Bosch-Straße. Entlang und südlich der Robert-Bosch-Straße soll zudem ein Radweg mit 3,0 m Breite durch das Gebiet geführt werden. Der Radweg wird im südwestlichen Bereich am Rand des Plangebietes geführt und dort an die Straße „Straßenacker“ angeschlossen. Dadurch wird es dem westlich der Straße gelegenen Betrieb ermöglicht, in das Gebiet „Lange Klinge III – Süd“ zu expandieren.

### Bebauung/Gebäudetypologie

Die städtebauliche Planung sieht einen kleinteiligeren Mix aus Büro-, Produktions- und Lagergebäuden im Gebiet vor. Somit wird hinsichtlich der Gebäudetypologie der Bestand des Gebietes Lange Klinge aufgenommen und fortgeführt.

Die Länge der Gebäude soll dabei nicht begrenzt werden. Um eine zeitgemäß verdichtete Bebauung zu ermöglichen, soll die maximale Gebäudehöhe auf 20 m festgelegt werden. Dies entspricht gegenüber dem bestehenden Gebiet Lange Klinge (max. 12 m) einer deutlichen Anhebung der Gebäudehöhe. Aufgrund der im Plangebiet „Lange Klinge III – Nord“ vorgesehenen, noch wesentlich höheren maximal zulässigen Gebäudehöhen wird dies jedoch als städtebaulich vertretbar angesehen. Zudem trägt eine städtebauliche Verdichtung zur Minimierung der Bodennutzung bei.

Hinweis: Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die festgesetzten Bezugshöhen und nicht auf das bestehende Gelände. Die Bezugshöhen sind so gewählt, dass sie die Höhenlage der geplanten Straßen ebenso berücksichtigen wie den natürlichen Geländeverlauf und so den notwendigen Bodenaushub nach Möglichkeit reduzieren.

### Verkehrs- und Gewerbelärm - Schallimmissionsprognose

Die Stadt Neuenstein hat eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu untersuchen. Das Gutachten von rw bauphysik aus Schwäbisch Hall mit Datum vom 06.05.2025 liegt vor und ist in die Planung sowie die Abwägung eingeflossen.

Insbesondere waren die Aspekte des Mehrverkehrs durch die neuen Vorhaben und die Verkehrsgeräusche innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu untersuchen (Verkehrslärm). Ebenfalls waren die Innenwirkung und die Außenwirkung der Gewerbelärmimmissionen zu prüfen (Gewerbelärm).

Die konkreten Erkenntnisse aus dem Gutachten bezüglich des Verkehrslärms werden folgendermaßen zusammengefasst:

- Immissionskonflikte durch eine Lärm-Fernwirkung und den Straßenneubau sind nicht zu erwarten.
- Aufgrund Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Bezüglich des Gewerbelärms werden folgende Ergebnisse festgehalten:

- Immissionskonflikte bezüglich auf das Plangebiet einwirkender Schallimmissionen bestehen nicht.
- Für die Nachtzeit ist eine Geräuschkontingentierung festzusetzen, für die Tagzeit sind keine besonderen Einschränkungen erforderlich.
- Durch Zusatzkontingente ist auch zur Nachtzeit eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung möglich.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies:

- Bezüglich des Verkehrslärms im Plangebiet wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert werden.
- Bezüglich des Gewerbelärms wird festgesetzt, dass für im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente tags und nachts sowie sogenannte Zusatzkontingente für im zeichnerischen Teil dargestellte Richtungssektoren gelten.

Im Verfahren und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist die Geräuschimmissionsprognose Gegenstand. Sie ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet und über das bestehende Mischwasserkanalsystem der Kläranlage Neuenstein zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser soll dabei in das bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lange Klinge III – Nord“ geplante Regenrückhaltebecken (RRB) südlich der Max-Eyth-Straße abgeleitet werden.

Das detaillierte Entwässerungskonzept wurde mit den Fachbehörden abgestimmt.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

### Art der baulichen Nutzung (Nr. I/1)

Gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die allgemein gemäß Absatz 2 zulässigen Betriebe und Anlagen sollen auch hier zulässig sein. Allerdings sollen Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die Innenstadtrelevanz sowie der möglichen Agglomeration, Lagerplätze für Schrott und Abfälle jeglicher Art aus den Gründen der Qualitätssicherung des gesamten Gewerbegebiets sowie Fremdwerbung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch die in Absatz 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich sein. Insbesondere die Wohnungen werden als möglicher Konflikt mit der gewerblichen Nutzung gesehen. Vergnügungsstätten sollen aufgrund der Nähe zur Autobahn ausgeschlossen werden. Hierfür gibt es in der Stadt andere Flächen. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ebenfalls nicht im Gewerbegebiet platziert werden, da das Gewerbe vorrangig bedient werden soll und für diese Nutzungen andere Möglichkeiten in der Stadt bestehen.

Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert. Die Gliederung erfolgt auf Grundlage gutachterlich ermittelter Emissionskontingente, welche gewährleisten sollen, dass es durch die neue Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender Betriebe kommt.

#### Maß der baulichen Nutzung (Nr. I/2)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO mit einheitlich 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke erreicht und trotzdem noch eine Eingrünung und Begrünung ermöglicht.

Die zulässigen Gebäudehöhen sollen eine großzügige Ausnutzung durch verdichtete Bebauung ermöglichen und orientieren sich an den Gebäudehöhen des Gebietes „Lange Klinge III – Nord“. Gleichzeitig stellen sie einen guten Kompromiss zwischen Ausnutzung und Orts- bzw. Landschaftsbild dar. Die Festgesetzte Bezugshöhen sind so gewählt, dass eine möglichst neutrale Erdmassenbilanz (durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) im Gebiet entstehen kann.

Die punktuellen Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen für untergeordnete technische Anlagen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild nicht und sind in der Höhe beschränkt. Daher werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Nr. I/3 und I/4)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gehalten und gewährleisten im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise eine Bebauung ohne Längenbeschränkung innerhalb des Plangebiets. Dies ist städtebauliche gewollt, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen zu erhalten. Hinsichtlich der Aufteilung der Flächen in einzelne Baugrundstücke ergibt sich so ein größtmöglicher Handlungsspielraum für die Stadt Neuenstein.

#### Stellplätze und Garagen (Nr. I/5)

Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Stellplätze (offen und überdacht) sollen hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Eine Unterscheidung zwischen überdachten und nicht überdachten Stellplätzen erfolgt nicht, da offene Stellplätze aufgrund der PV-Pflicht des Landes bei einer größeren Anzahl an Stellplätzen je nach baulicher Ausführung der PV-Überdachung zu einem überdachten Stellplatz werden können.

#### Nebenanlagen (Nr. I/6)

Aufgrund der großzügig gehaltenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Dadurch soll insbesondere der öffentliche Raum der Verkehrsflächen offen in Erscheinung treten und nicht durch eine übermäßige Bebauung eingeschränkt werden.

#### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Nr. I/7)

Aufgrund der Vorgaben des Straßengesetzes (StrG) müssen Hochbauten einen Abstand von 15 m zur Fahrbahn der Haller Straße (K 2356) einhalten. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festgesetzt. Ausnahmsweise und im jeweiligen Einzelfall können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO durch die Straßenbauverwaltung genehmigt werden. Dieses kann jedoch im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, etc. (Nr. I/8)

Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Um zudem der Lichtverschmutzung bei Nacht entgegenzuwirken werden Vorgaben zur Ausrichtung der Leuchtkörper vorgenommen.

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Nr. I/9)

Durch die Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, eine in diesem Bereich bislang verlaufende Hauptwasserleitung (DN 400) zu verlegen. Die neue Lage der Leitung befindet sich überwiegend im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen. Nach Osten hin zur Haller Straße ist es jedoch notwendig, mit der Leitung geplante Bauflächen zu queren. Für diesen Bereich wird daher ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers festgesetzt. Um die Zugänglichkeit der Leitung zu gewährleisten sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig.

Die neue Lage der Leitung ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet.

#### Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. I/10)

Siehe hierzu Kapitel 9 Verkehrs- und Gewerbelärm - Schallimmissionsprognose).

#### Anpflanzen von Bäumen, etc. (Nr. I/11)

Für die privatgewerblichen Flächen ist ein Flächenfaktor für das Pflanzgebot von Bäumen vorgesehen. Dadurch ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ausnutzung der Gewerbeflächen und Durchgrünung des Gebiets erreicht. Um den öffentlichen Verkehrsraum einzugrünen sind im zeichn. Teil zudem Pflanzstandorte entlang der Verkehrsflächen festgelegt. Ebenso sind Stellplätze durch Baumpflanzungen einzugrünen und aufzulockern. Diese Baumpflanzungen können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, welche sich aus dem Flächenfaktor ergeben, angerechnet werden.

Darüber hinaus sind flächenhafte Pflanzgebote definiert. Diese sollen eine wirksame Eingrünung des Plangebietes zur Haller Straße und damit zur freien Landschaft hin gewährleisten.

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Nr. II/1)

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung des Gebietes kommt es zu einer hohen Versiegelung des Bodens. Um den negativen Auswirkungen dieser Versiegelung entgegenzutreten, sollen Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° mit einer Dachbegrünung versehen werden. So kann mit zumutbarem Aufwand der Niederschlagswasserabfluss abgemindert und durch Verdunstung das lokale Mikroklima verbessert werden.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wäre zwar grundsätzlich zu begrüßen, scheitert jedoch oft an der Statik. Um den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden, ist eine Auswahl zwischen den beiden Möglichkeiten vorgesehen.

#### Werbeanlagen (Nr. II/2)

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in Grenzen zu halten, werden maximale Ausdehnungen und Ausgestaltungen von Werbeanlagen festgesetzt. Dies gilt sowohl für Werbeanlagen an den Gebäuden als auch für freistehende Werbeanlagen.

#### Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Nr. II/3)

Einfriedungen dienen dem Schutz der späteren Gewerbebetriebe und sind daher erforderlich. Um die Auswirkungen für das Ortsbild gering zu halten, soll deren Höhe auf 2 m beschränkt und ein Abstand zu den Straßenverkehrsflächen von 0,5 m eingehalten werden. Letzteres dient insbesondere dem Lichtraumprofil der Verkehrsflächen.

Aufgrund der Vorgaben der Landesbauordnung (LBO BW) und des Naturschutzgesetzes (NatSchG BW) sind nicht genutzte Flächen als Grünflächen anzulegen. Außerdem sind im Sinne der Wasserwirtschaft die Befestigungen der Erschließungsflächen wasserdurchlässig herzustellen, sofern dort kein behandlungsbedürftiges Wasser anfällt. Ausgenommen werden nicht behandlungsbedürftige Verkehrsflächen, die durch ihre Nutzungsart baulich eine feste Oberfläche erfordern. Zum Beispiel Verkehrswege mit Asphaltoberflächen und PKW-Stellplätze mit bedingt wasserdurchlässigen Pflasteroberflächen. Damit soll der Anreicherung des Bodens mit Wasser Rechnung getragen werden.

## 11 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu zugeschnitten. Eine amtliche Umlegung ist nicht erforderlich.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 74.249 m<sup>2</sup> (ca. 7,5 ha) und beinhaltet eine bestehende Gewerbefläche (Flst. 1676/1) von 4.035 m<sup>2</sup>.

<b>Geltungsbereich (Gesamtfläche)</b>	<b>74.249 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsflächen	3.558 m <sup>2</sup>
Fußwege	2.621 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	369 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche (Trafostation)	25 m <sup>2</sup>
Bestandsfläche Gewerbegebiet*	4.035 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet (Nettobauland)</b>	<b>67.676 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet Neuausweisung</b>	<b>63.641 m<sup>2</sup></b>

\*Flst. Nr. 1676/1

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18