

## Gemeinde Neuweiler

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neuweiler-Nord" 1. Änderung

#### Teil I: Begründung



Stand: 07.11.2017; 22.01.2019

Planung:

**GAUSS**  
**Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30  
72108 Rottenburg am Neckar

# I. Begründung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Am nördlichen Ortsrand von Neuweiler wurde seit Beginn der 1990er Jahre das Gewerbegebiet „Neuweiler Nord“ entwickelt. Die dort zur Verfügung stehenden Baumöglichkeiten sind aufgrund der Nachfragesituation nahezu ausgeschöpft. Da die Nachfrage insbesondere nach kleiner dimensionierten gewerblichen Baugrundstücken in der Größenordnung zwischen 2.000 – 5.000 Quadratmetern insbesondere aus dem ortsansässigen Gewerbe, aber auch von außerhalb zunehmend ist und mit dem vorhandenen Gebiet die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen für eine mögliche Erweiterung geschaffen sind, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, den Gewerbebestandort „Neuweiler Nord“ entsprechend anzupassen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuweiler am 25.07.2017 beschlossen, für den Bereich im Norden der Ortslage von Neuweiler die 1. Änderung für den Bebauungsplan Neuweiler-Nord“ aufzustellen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuweiler (letzte Änderung wirksam seit 02.10.2003) weist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Besonders zu beachtende Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht durchgeführt<sup>1</sup>.

## 3. Beschreibung des Planbereiches

Das Gewerbegebiet „Neuweiler-Nord“ liegt am nördlichen Ortsausgang Richtung Oberkollwangen. Der betroffene Bereich soll über die bestehende Tulpenstraße von der L 347 erschlossen werden.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Höhenverlauf von etwa 667 - 661 Meter ü NN.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet für die 1. Änderung Neuweiler-Nord umfasst die Fläche des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans“ Neuweiler-Nord“ aus dem Jahr 2005.

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der 1. Änderung des Gewerbegebiets Neuweiler-Nord ergibt sich aus dem bereits vorhandenen nördlichen Anschlusspunkt an die L 347 (Calwer Straße). Die bestehende von Süd nach Nord verlaufende Tulpenstraße außerhalb des Geltungsbereichs wird im Geltungsbereich mit der Bezeichnung „Gewerbepark“

<sup>1</sup> HPC Rottenburg ehemals Dr. Eisele, Umweltbericht zum Bebauungsplan Neuweiler Nord, im Juli 2003.

über den Kreuzungspunkt mit der Seegerstraße nach Norden bis zum nördlichen Ende des Geltungsbereichs weitergeführt. Ca. 50 m zuvor biegt sie nochmals nach Osten ab und endet an einer neuen Wendeanlage. Die Erfordernis einer neuen Wendeanlage ergibt sich aufgrund der notwendigen Wendefläche für Anlieferverkehr sowie bei etwaigen Fehlfahrten. Von einer Wendeanlage am Ende des bis an die nördliche Abgrenzung verlaufenden Straßenabschnittes kann abgesehen werden, da hier eine Wendemöglichkeit für den eintreffenden Verkehr eindeutig nicht ersichtlich ist. Es kann jedoch ggf. von hier aus in den nach Osten abzweigenden Straßenabschnitt Rückwärts gewendet werden.

#### **5.1.1 Entwässerung**

Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von Straßen wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücksflächen wird in einem getrennten Rohrnetz gesammelt und den Retentionsflächen zugeführt.

#### **5.1.2 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das vorhandene Frischwassernetz ist in Weiterführung des bestehenden Netzes möglich und für die betrieblichen Belange herstellbar. Die Wasserversorgung ist damit sichergestellt.  
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Südosten eine Versorgungsfläche festgesetzt  
Diese Konzeption ist mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

#### **5.1.3 Stromversorgung**

Muss noch erarbeitet werden

#### **5.2 Geplante Gebäude**

Die geplante Bebauung soll sich insbesondere in Höhenentwicklung und Kubatur an der Bebauung des vorhandenen Gewerbegebiets aber auch an der Topographie orientieren. Die maximale Gebäudehöhe wird daher bezogen auf Meter über NN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf die Firsthöhe. Die festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude soll sicherstellen, dass die Einbettung in den Wald spürbar bleibt.

### **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für neu zu schaffende gewerbliche Baugrundstücke definiert und festgesetzt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Außerdem sollen für Betriebe des vorhandenen Gewerbegebietes die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im „Gewerbegebiet“ ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag über die Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe in Metern über NN bezogen auf das natürliche Gelände (bis 12 m über dem natürlichen Gelände) festgesetzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (wie Aufzughäuser, Abzüge, Belüftungseinrichtungen usw.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben

ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Bebauung erreicht werden, die eine angemessene gewerbliche Nutzung zulässt und als städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild integriert betrachtet werden kann. Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,65 auf 0,8 ermöglicht eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücksflächen. Der Entfall einer Festsetzung über die zulässige Anzahl von Vollgeschossen, wie sie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan vorhanden ist, ermöglicht den potenziellen Bauherren einen angemessenen und besseren Spielraum bei der Realisierung ihrer Vorhaben.

#### **7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) gilt und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

#### **7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der L 347 keine Gebäude und Nebenanlagen zulässig.

#### **7.5 Verkehrsflächen**

Entlang der L 347 und den Wirtschaftswegen, die um das Gewerbegebiet führen, sind Zu- und Ausfahrverbote festgesetzt, um unerwünschte Ein- und Ausfahrten sowie Schleichverkehre zu vermeiden.

#### **7.6 Versorgungsflächen**

Um eine notwendige Versorgung des Geltungsbereichs mit Löschwasser gewährleisten zu können ist im Südosten eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

#### **7.7 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Niederschlagswassers insbesondere von den Dächern der Gebäude sowie den unbelasteten Grundstücksflächen wird über die festgesetzten Flächen in die Retentionsflächen gewährleistet.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Niederschlagswasser auf kurzem Wege wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird ohne die Kläranlage zu belasten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zudem die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes und die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

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

Muss noch erarbeitet werden

## **7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplans sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes werden Festsetzungen zur Pflanzung von hochstämmigen einheimischen Laubbäumen getroffen.

## **7.10 Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken**

Pro Baugrundstück sind je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sollen bei der Pflanzung einen Kronendurchmesser von ca. 2 m haben. Auf den privaten Grünflächen entlang der L347 sind diese parallel zum Straßenverlauf in einem Abstand von 10 m anzupflanzen.

Zur Begrünung und somit zur ökologischen und optischen Aufwertung sind Baumpflanzungen gemäß den Festsetzungen anzupflanzen. Eine parallel zur L347 verlaufende Begrünung in einem Abstand von 10 m unterstützt diese Aufwertung dahingehend, dass das Gewerbegebiet auch entlang des Straßenverlaufs einen grünen Saum erhält.

## **8. Hinweise**

Die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden ergänzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Gestaltung von Werbeanlagen
- Dachneigung und Dachdeckung
- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
- Gebäudeaußenflächen

Zudem wird die Entwässerungsplanung detailliert geregelt. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen. Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

Mit diesem System ein Maximum an unbelastetem Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt.

Rottenburg am Neckar, den 07.11.2017; 22.01.2019

Neuweiler, den 07.11.2017; 22.01.2019

Fabian Gauss, M.Eng.  
Stadtplaner

Martin Buchwald

**GAUSS**  
**Ingenieurtechnik GmbH**

**Bürgermeister**