

26.

GEMEINDE KRESSBERG

Yunkertsumt

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBE GEBIET AU"  
IN MARKTLUSTENAU

Stand: Satzungsbeschluss  
vom 29.03.1988

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Kreßberg  
Ortsteil Marktlustenau

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Au"  
in Marktlustenau

---

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Regionalplan weist Kreßberg als Wohnsiedlungsschwerpunkt mit verstärkter Wohnsiedlungsentwicklung aus. Marktlustenau selber wird als Kleinzentrum dargestellt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Kreßberg weist das geplante Baugebiet als Mischfläche bzw. Gewerbefläche aus. Das Gebiet liegt am südlichen Rand von Marktlustenau und verkehrsgünstig zur die Autobahn Würzburg-Ulm.

Angrenzend an die bestehende Ortslage wird das Gebiet als Misch- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes werden dringende Gründe geltend gemacht: Einerseits sind die Flächen bereits bebaut, andererseits sind die weiteren Flächen weitgehend an ansiedlungswillige Betriebe vergeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flst. Nr. 304, 312, 350, 350/1, 351, 351/1, 360, 360/1, 360/2, 360/3, 385, 386, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398.

3. Flächenbedarf

Die Gesamtfläche beträgt ca. 9,4 ha. Davon entfallen auf

- Nettomischfläche, einschl. privater Grünflächen:	1,3 ha
- Nettogewerbefläche einschl. privater Grünflächen:	7,18 ha
- Verkehrsflächen mit öffentlichen Grün- flächen	1,0 ha

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Nordosten grenzt an das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Rosenbühl an, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Dieser Bereich wird deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind hier nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Nordwesten grenzt an das Gebiet eine gemischte Baufläche an. Der Bereich nördlich der Schließungsstraße "A" wird deshalb als Mischgebiet festgesetzt. Um den Wohnwert der mit Wohnhäusern bereits bebauten Grundstücke nicht unnötig zu beeinträchtigen, werden hier nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

In Anpassung an die exponierte Geländesituation und die nahe Ortslage wird im Gewerbegebiet die Traufhöhe der Gebäude auf 7,50 m und die Firsthöhe auf 12,0 m beschränkt.

Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

## 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erfüllung produktionstechnischer Anforderungen ist die Dachneigung in einer Spanne von 0° bis 30° zulässig. Bei Wohngebäuden sind 30° bis 38 ° Dachneigung zulässig.

Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Um auf die bestehende Bebauung und das angrenzende kleinteilige Ortsbild nicht störend zu wirken, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Gebäudelänge 30 m nicht überschreiten darf. Die Dächer sind als Satteldach mit 22° - 38° Dachneigung auszuführen.

Im eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet ist ebenfalls eine offene Bauweise zulässig. Um auf das angrenzende kleinteilige Ortsbild nicht störend zu wirken, darf die Gebäudelänge grundsätzlich nicht über 50 m betragen. größere Hallenlängen sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig.

Freileitungen und Dachständer beeinträchtigen in starkem Maße das Siedlungsbild. Niederspannungsfreileitungen sind deshalb nicht zulässig.

Die bestehende Geländeformation soll erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind deshalb im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Das Baugebiet soll den Charakter eines durchgrüntes Mischgebietes erhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind deshalb Zäune nur mit davorliegender Gehölzabpflanzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand zwischen Zaun und Straßenfläche von mind. 0,75 m ist einzuhalten.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen

Um das angrenzende Ortsbild nicht unnötig zu stören, sind im Mischgebiet die wesentlichen Gebäudekanten bzw. die Hauptfirstrichtungen parallel zu den Höhenlinien auszurichten.

## 7. Erschließung

Das Baugebiet wird von Süden über die Schopflocher Straße, K 2652 erschlossen. Von Westen hier erfolgt die Erschließung über die Hirschbergstraße. Von Norden werden 2 Grundstücke über die Lerchenfeldstraße erschlossen. Um einen Durchfahrtsverkehr durch das Gewerbegebiet zu den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden wird die von Süden her in das Gebiet einmündende Erschließungsstraße nicht zur Lerchenfeldstraße durchgeführt, sondern sie wird an einer Wendeplatte enden.

## 8. Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an den Zweckverband Rieswasserversorgung angeschlossen.

## 9. Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist bereits an die örtliche Kläranlage angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage ist auf das geplante Gewerbegebiet ausgelegt.

## 10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Überlandwerke Jagstkreis AG in Ellwangen.

## 11. Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale vorhanden.

## 12. Grünordnung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Marktlustenau an landschaftlich exponierter Stelle.

Um eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, sind am Baugebietsrand intensive Grünordnungsmaßnahmen erforderlich.

Entlang der K 2652 wird deshalb ein Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Für diese alleehafte Bepflanzung, die 4,5 m Abstand zum Fahrbahnrand einhält, stehen ausreichend Flächen des Straßenbaulastträgers zur Verfügung. Daran angrenzend wird auf privatem Grund ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Büschen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich des

Leitungsrechtes sind tiefwurzelnde Pflanzen zu vermeiden.

Am westlichen Ortsrand wird auf privatem Gelände ein Grünstreifen mit Pflanzgebot von 6 bis 8 m Breite festgesetzt, in dem auch keine Befestigungen durchgeführt werden dürfen.

Nach Norden hin zum allgemeinen Wohngebiet an der Lerchenfeldstraße wird ein ca. 8 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der das Gewerbegebiet von der Wohnbaufläche abtrennen soll.

Innerhalb des Baugebiets wird an den Straßen auf privatem Grund ein Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Die nicht bebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind ebenfalls als Grünflächen anzulegen. Konkrete Festsetzungen für bzw. gegen bestimmte Pflanzenarten in diesen Bereichen würden die individuelle Gestaltungsfreiheit wegen der bereits sehr detaillierten Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung in unverhältnismäßig hohem Maße einschränken.

### 13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur in geringem Umfang erforderlich. Das benötigte Bauland befindet sich bereits größtenteils im Besitz der Gemeinde. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist eine geringfügige Flächenumlegung nötig. Diese Fläche kann durch Tausch mit gemeindeeigenem Grund erworben werden.

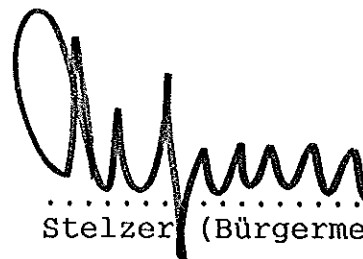
Das Flurbereinigungsverfahren in diesem Gebiet ist bereits weitgehend abgeschlossen.

### 14. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau, einschl. Beleuchtung	350.000 DM
- Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen	45.000 DM
- Wasserversorgung	180.000 DM
- Abwasserbeseitigung	<u>250.000 DM</u>
Summe	825.000 DM
	=====

Kreßberg, den 23.12.86  
02.09.87

  
.....  
Stelzer (Bürgermeister)

Kreisplanungsamt, den 27.10.1987

Redaktionell ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 29.03.1988