tu (6J



Nr. 2221



# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HOHENSTRASSEN" IN MAINHARDT-HOHENSTRASSEN

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Da derzeit Flächen für Gewerbegebiete in Mainhardt fehlen und außerdem bei Firmen Interesse zur Ansiedlung besteht, beschloss der Gemeinderat, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. EINFOGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan Mainhardt ist genehmigt. In ihm ist dieser Planbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der parallel laufenden Fortschreibung wird er als geplantes Gewerbegebiet festgesetzt.

## 3. DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Nordosten durch Flst. 78, die B 39, Flst. 71/1 und Restfläche von Flst. 71
Im Südosten durch die GVS Hohenstraßen-Hohenegarten, Flst. 65/2, Flst. 269 und Flst. 271
Im Südwesten durch Flst. 270 und Restfläche 265/2
Im Westen durch den Waldrand und Flst. 248
Im Nordwesten durch Flst. 100 und Restfläche Flst. 75/1

## 4. DER BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Siedlungsflächen von Hohenstrassen und dem "Fuchsschwanz", südwestlich der B 39 auf einer Meereshöhe von 480 bis 495 m üNN. und fällt nach Südwesten ab.

### 4.2 NUTZUNG

Das Plangebiet ist entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung bepflanzt und im Bereich Mack mit einem 2-geschossigen Wohnhaus und verschiedenen 1-geschossigen Nutzgebäuden bebaut.

### 4.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung im Sinne des Baugesetzbuches durchgeführt.

4.4 VORHANDENER BAUBESTAND

Nur im Bereich des ehemaligen Geflügelhofes Mack ist ein 1½-geschossiges Wohnhaus und verschiedene 1-geschossige Nutzgebäude vorhanden. Im übrigen Geltungsbereich mußte auf keinen vorhandenen Baubestand Rücksicht genommen werden.

4.5 VORHANDENE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN UND LEITUNGEN

Im Geltungsbereich sind außer dem Feldweg 15 keine öffentlichen Straßen und Wege vorhanden. Die das Plangebiet durchquerende gemeindeeigenen Wasserleitungen (1x NW 150 AZ) sowie eine private Wasserleitung und eine 220/380 V Freileitung müssen verlegt werden.

## 5. DER BESTAND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Die Flächen südlich, westlich, nördlich und östlich werden noch landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Westen und Osten liegen Wohnflächen ohne Widmung, die jedoch wie Mischgebiete genutzt werden.

## 6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

6.1 FLIESSENDER VERKEHR

Als Erschließungsstraße für das Plangebiet dient eine von der B 39 nach Südwesten führende ca. 300 m lange Straße, die mit einer Wendeplatte von 24 m Durchmesser abgeschlossen wird. Entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung ist für die Straße eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen. Von der Erschließungsstraße aus führt eine ca. 40 m lange Stichstraße nach Südosten.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Entlang der Erschließungsstraße sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

6.3 FUSSGÄNGERVERKEHR

Für den Fußgängerverkehr wird entlang der Erschließungsstraße ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Entlang der B 39 soll auf der Südwestseite ein Gehweg angelegt werden, der den Zugang zum Gewerbegebiet von Hohenstrassen und vom Fuchsschwanz aus ohne Überquerung der Bundesstraße ermöglicht.

6.4 GEH- UND FAHRRECHT

Die westliche Begrenzung des Bebauungsplanes wird von bestehendem Wald gebildet. Da eine Bearbeitung des Waldes infolge topographischer Gegebenheiten nur vom Gebiet des Bebauungsplanes aus möglich ist, wurde in dem betreffenden Bereich ein Geh- und Fahrrecht (mind. 5 m breit) zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer festgelegt.

### 6.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung für den nördlichen Teil erfolgt über in Straßen und Fußwegen neu zu verlegende Kanäle und Hauptsammler, für den südlichen Teil über neu zu verlegende Kanäle, Hauptsammler und Hebeanlage jeweils zur vorhandenen Kläranlage in Mainhardt-Baad.
Die Dachabwässer werden in offen Gräben entlang der Erschließungsstraße, des Geländes Mack und Brunnenunion und des Walles direkt zu vorhandenen Vorflutern geleitet. Hierfür wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

### 6.6 WASSERVERSORGUNG

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

### 6.7 SONSTIGES VERSORGUNGSNETZ

Der Anschluß an das sonstige Versorgungsnetz ist möglich.
Nach Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen wurde die Fläche für eine Trafostation im Bebauungsplan als Versorgungsfläche eingezeichnet.

### 6.8 VERSORGUNG DES TÄGLICHEN BEDARFES

Läden, die der Versorgung des täglichen Bedarfes dienen, sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist jedoch kein diesbezüglicher Bedarf vorauszusehen.

## 7. BAULICHE- UND SONSTIGE NUTZUNG

### 7.1 BAULICHE NUTZUNG

Angestrebt wird, in diesem Gewerbegebiet neben einem Betrieb zur Mineralwasserförderung Handwerksbetriebe und Kleingewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Planung wurde angestrebt, den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Aus diesem Grunde wird für das Grundstück des Mineralwasserbetriebes ein Planum von 490,50 m ü.N.N vorgesehen. Da für die übrigen Bauflächen weder Grundstücksgrößen, Gebäudegrößen und Stellung der Gebäude vorhersehbar ist, wird hier die EFH im Einzelfalle beim Genehmigungsverfahren festgelegt.

### 7.2 SONSTIGE NUTZUNG

Mit Ausnahme der Verkehrs- und Grünflächen ist im Geltungsbereich keine andere Nutzung vorgesehen. Als Übergang und zur Einbindung in die Landschaft, sowie als Sicht- und Lärmschutz für die umgebende Bebauung wurden Pflanzgebotstreifen und ein Sichtschutzwall vorgesehen.

### 7.3 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Mainhardt reichen auch für dieses Baugebiet aus.

7.4 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNG

Für das Plangebiet wurden Grünbindungen festgesetzt.

Im Interesse der Straßenraumgestaltung, der Einbindung in die umgebende Landschaft sowie als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

Im einzelnen handelt es sich um

- die Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen entlang den Verkehrsflächen und dem Rand des Plangebietes
- die Anpflanzung von Laubbäumen zur Ergänzung und inneren Durchgrünung
- die Anlage von Wiesenflächen mit eingestreuten Laubbäumen
- die Ansiedlung von Hoch- bzw. Wildstauden in den offenen Wassergräben
- die Anlage von Hochstaudenfluren beidseits der Wassergräben einschließlich der Anlage als Heublumenwiese. Dabei soll auf eine Düngung verzichtet werden.

Die festgesetzten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

## 8. PLANUNGSSTATISTIK

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8.1 BRUTTOBAUFLÄCHEN (Gesamtfläche) | ca. 98.250 qm | = 9,8 ha | = | 100,0 % |
| 8.2 STRASSEN, WEGE, VERKEHRSGRÜN | ca. 6.700 qm | = 0,6 ha | = | 6,8 % |
| 8.3 ÖFF. GRÜNFLÄCHEN + WASSERGRÄBEN | ca. 6.000 qm | = 0,6 ha | = | 6,1 % |
| 8.4 WALDFLÄCHEN | ca. 3.000 qm | = 0,3 ha | = | 3,0 % |
| 8.5 NETTOBAUFLÄCHE GEe | ca. 23.550 qm | = 2,4 ha | = | 24,0 % |
| 8.6 NETTOBAUFLÄCHE GE | ca. 59.000 qm | = 5,9 ha | = | 60,1 % |

## 9. KOSTENSCHÄTZUNG

9.1 DIREKTE FOLGEKOSTEN

| | |
|---|---|
| 9.1.1 Grunderwerbskosten | ..... |
| 9.1.2 Kanalisation | ..... |
| 9.1.3 Wasserversorgung | ..... |
| 9.1.4 Straßenbaukosten | ..... |
| Gesamtsumme | |

9.2 INDIREKTE FOLGEKOSTEN

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich keine indirekten Folgekosten.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 06.10.1993
Eg/pi