



Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gemäß § 2a BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“**

Frühzeitige Beteiligung

27.10.2025

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

INHALT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planerfordernis

- 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Reduzierung des Flächenverbrauchs – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung
- 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanverfahren
- 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

3. Planungsgebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Standortauswahl

4. Städtebauliche Konzeption

- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Grün- und Freiraumstruktur

5. Umweltbelange

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5.3 Natura 2000-Verträglichrechtschutzrechtliche Überprüfung
- 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

6. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

- 6.1 Staub- und Lärmimmissionen
- 6.2 Lärm
- 6.3 Verkehr

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- 7.5 Verkehrsfläche
- 7.6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7.7 Grünflächen
- 7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Dächer und Fassaden
- 1.2 Einfriedungen
- 1.3 Werbeanlagen
- 1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Anlagen:

1. Entwurf Umweltbericht (Quelle: Büro Doris Hug)
2. Verkehrsuntersuchung (Quelle: Modus Consult)
3. Schalltechnische Untersuchung (Büro Heine & Jud)

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Firma Werner Wohnbau, eine seit vielen Jahren im schlüsselfertigen Bau von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Senioren und- Pflegeimmobilien erfolgreich tätige Unternehmung, plant an ihrem Stammsitz in Niedereschach die Errichtung einer Produktionshalle zur Herstellung von Fertigteil-Holzfassadelementen.

Die Firma beabsichtigt massiv in den nachhaltigen Holzfassadenbau zu investieren, um dadurch unabhängig von anderen Produzenten sein zu können und um die Verwendung von erheblich klimaschädlicheren Ausgangsprodukten wie bspw. aus der Betonwirtschaft reduzieren zu können. Dadurch wird sich der CO2-Fußabdruck der Unternehmung deutlich verbessern.

Die Gemeinde Niedereschach steht der Maßnahme positiv gegenüber und unterstützt die Unternehmung in ihrer nachhaltigen und ressourcenschonenden Unternehmensstrategie mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss wird in der Sitzung vom 27.10.2025 gefasst und das Verfahren somit förmlich eingeleitet.

Das Plangebiet umfasst bis dato die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Ösch III“ und „Ösch IV“. Im Zuge der Planungsabsichten ist die Zusammenlegung der beiden Pläne sinnvoll, um das Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern und um die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu modernisieren. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird in Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar im sogenannten Regelverfahren durchgeführt.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung auf den Gesamtflächen von „Ösch III“ und „Ösch IV“ schaffen.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange einer ortsansässigen Unternehmung und nachhaltige Stärkung des Gewerbestandorts Niedereschach durch Schaffung von Arbeitsplätzen insgesamt
- Ermöglichung eines Gewerbezweigs, der nachhaltige und nachwachsende Ressourcen verwendet
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen
- Ökonomische Erschließung und hohe Ausnutzung der vorhandenen Ausgangsfläche im Bereich der bereits angesiedelten Unternehmung
- Keine Erfordernis des Baus von zusätzlicher öffentlicher Infrastruktur
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Natur- und Artenschutzes und der Landespflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärzte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuausgabe 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

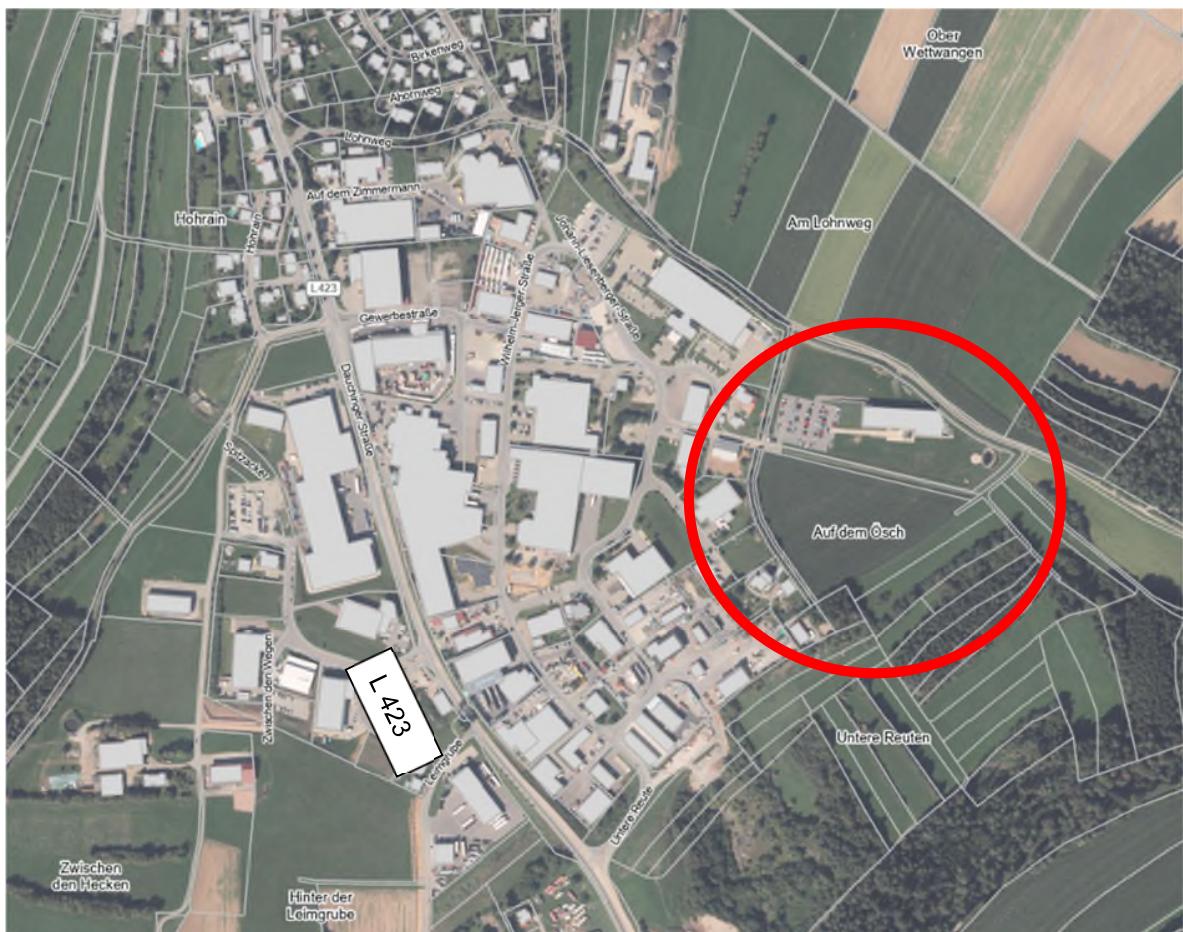
Ein Mosaikstein zur Erreichung dieser Ziele liegt darin, bereits überbaute und aufgegebene Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren.

Um keine zusätzlichen unbebauten Flächen in Anspruch zu nehmen, ist es Absicht der Gemeinde Niedereschach bereits planungsrechtlich ausgewiesene Flächen für das Bauvorhaben in Anspruch zu nehmen (Bpläne „Ösch III und Ösch IV“). Dadurch kann der Flächenverbrauch reduziert werden.

Das rund 4,5 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.3 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt östlich der L 423 (Villingen-Schwenningen – Rottweil) am südlichen Gebietsrand von Niedereschach und grenzt im Norden an den „Lohnweg“ an. Im Osten befinden sich die bereits erschlossene Gewerbeplätze „Auf dem Zimmermann“. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Lufbild - Kartenauszug LUBW (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung

Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. (Siehe Umweltbericht).

Wirtschaftsfunktionenkarte BW - LEL

In der Wirtschaftsfunktionenkarte BW – LEL ist die Planfläche als Vorbehaltstruktur II kartiert, obwohl das Areal vollständig planungsrechtlich überplant ist.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Anschlussbereich zur bestehenden Bebauung, so dass der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt ist.

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Im Norden und Süden grenzt das Vogelschutzgebietes („Baar“) an. Mögliche Konflikte werden im Umweltbericht abgearbeitet. Die Eingriffe müssen durch die Schaffung von Ersatzhabitaten ausgeglichen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; genordet)

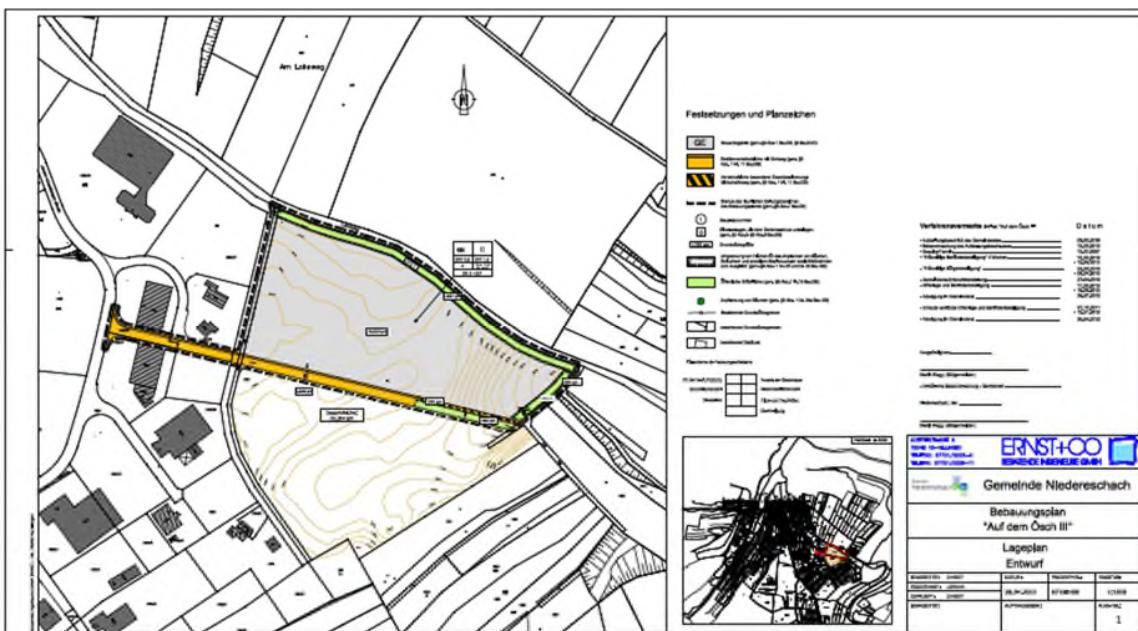
2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht und inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Untersuchung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet „Baar“ wird gemeinsam mit dem Umweltbericht durchgeführt.

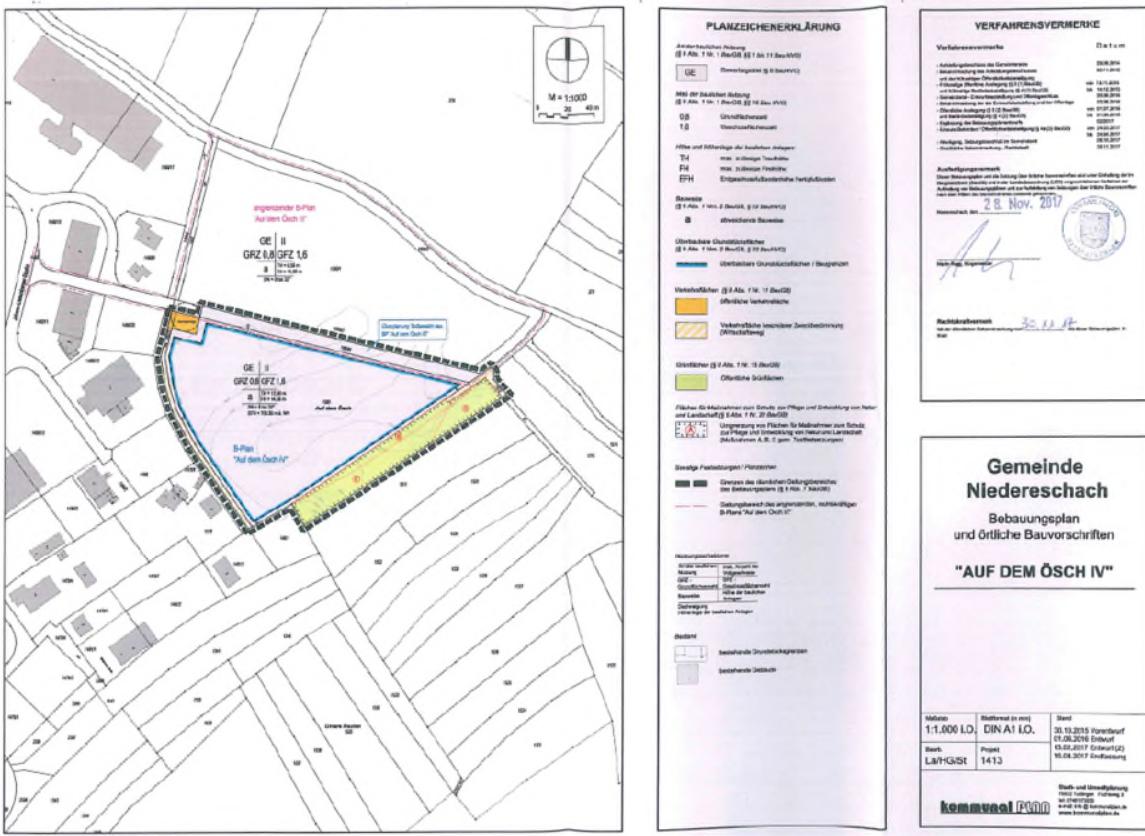
Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich wird vollständig von den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Auf dem Ösch III“ und „Auf dem Ösch IV“ abgedeckt



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich durch Zusammenlegung und Überplanung der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne. Diese werden dann nach Rechtskraft

| | |
|--|--|
| Regionalplan | Fläche für die Landwirtschaft |
| Flächennutzungsplan | Gewerbliche Baufläche |
| Rechtskräftige Bebauungspläne | „Auf dem Ösch III“ und „Auf dem Ösch IV“ |
| Landschaftsschutzgebiete | - |
| Naturschutzgebiete | - |
| Besonders geschützte Biotope | Teilfläche innerhalb eines 500 m - Suchraums |
| FFH-Mähwiese | Kleine Teilfläche einer mageren Flachland-Mähwiesen- |
| Biotoptverbund / Wildtierkorridor | |
| Geschützter Streuobstbestand | - |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete) | Vogelschutzgebiet „Baar“ (Teilbereich) |
| UVP-pflichtiges Vorhaben | - |
| Waldabstandsflächen | - |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand | - |
| Wasserschutzgebiete | WSG 325.038 „ZV Keckquellen“ Zone IIIA |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀) | |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien | In der Nähe Landesstraße L 423 |

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Die Planfläche befindet sich am südlichen Gebietsrand von Niedereschach und grenzt im Westen an das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Auf dem Zimmermann“ an. Im Norden schließt der Lohnweg an und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 4,5 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1490 (Teilfläche), 1497 (Weg), 1500/2 (Teilfläche), 1512 (Teilfläche, Weg), 1500, 1500/1, 15000/3, 1500/4 und 1497/1 (Weg).

Hierbei entfallen ca. 40.300 m² an Gewerbeflächen, ca. 2.300 m² an öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 1.900 m² an öffentliche Grünflächen.

Die Höhenlage variiert zwischen 707 und 703 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von West nach Ost von ca. 2 %.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

Der Bebauungsplan stützt sich auf des Plankonzept der Firma Werner Wohnbau, wonach im Süden des Plangebiets die angesprochene Produktionshall samt Lagerflächen entstehen soll. Diese Planungsabsichten sind nicht mehr von den beiden rechtskräftigen Plänen abgedeckt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist wie angesprochen die Zusammenlegung der Pläne zum vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Ösch III + IV – Zusammenlegung“ sinnvoll.



Plankonzept der Fa. Werner Wohnbau (ohne Maßstab; genordet)

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Aktuell wird das Plangebiet im nördlichen Bereich vom vorhandenen Bürotrakt einschl. des ruhenden Verkehrs genutzt. Der vollständig überplante südliche Teil wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Standortauswahl

Für die Firma Werner Wohnbau ergeben sich durch die Verbindung des Bürokomplexes mit der Produktionsstätte an einem Standort erhebliche Synergieeffekte. Die innerbetrieblichen Wege sind dadurch kurz. Eine zusätzliche äußere Erschließung ist nicht erforderlich.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrserschließung

Die Andienung des Geländes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Johann-Liesenberger-Straße“. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde Niedereschach.

Regen- und Oberflächenwasser:

Die Beseitigung von Regen- und Oberflächenwasser erfolgt im Wesentlichen auf dem Grundstück selbst.

Dem Landratsamt Schwarzwald-Baar sind entsprechende Genehmigungsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde Niedereschach. Der Löschwassernachweis ist vom Vorhabenträger zu erbringen.

Stromversorgung / Breitband:

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Leitungen neu zu erstellen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und um dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III+ IV - Zusammenlegung“ durch Büro Doris Hug, Furtwangen)

Die B-Plan-Unterlagen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden den Entwurf des Umweltberichts enthalten.

5.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht dargestellt, werden zum Ausgleich von Eingriffen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die planinternen Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend übernommen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Niedereschach erbracht.

6 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

| | |
|-------------------------------|--|
| Verkehrslärmimmissionen | Betroffen durch Verkehrszunahme |
| Gewerbelärmimmissionen | Betroffen durch die räumliche Nähe zu angrenzenden Nutzungen |
| Staub- und Geruchsimmissionen | - |
| Starkregenereignisse | Topografisch nicht betroffen |
| Altlasten | - |
| Überschwemmungsgebiete | - |

6.1 Lärm

Im Zuge der Beurteilung von Verkehr- und Gewerbelärm ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine und Jud erfolgt.

Durch organisatorische Maßnahmen im Betrieb können die Lärmimmissionswerte eingehalten werden. Dies ist auf Ebene des Bauantragverfahrens dezidiert nachzuweisen.

Städtebauliche Beurteilung (Zitat aus dem Gutachten):

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu prüfen. Im vorliegenden Fall wurde hierzu das bereits vorliegende Betriebskonzept herangezogen. Unter Berücksichtigung der unter Kapitel 5 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten, sodass die vorgesehene Nutzung unter schalltechnischen Gesichtspunkten mit den umliegenden Gebieten verträglich ist.

6.2 Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Knotenpunkte Dauchinger Straße / Gewerbestraße / Hohrein und Dauchinger Straße / Untere Reute detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu den maßgebenden Spitzenstunden für die Überlagerung aus Bestand 2025 mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen aus den geplanten Entwicklungen im Plangebiet (hier: Neubau Holzfabrik) unterzogen.

Grundlage bilden aktuelle Verkehrserhebungen vom Mai 2025. Die Knotenpunktzählungen wurden automatisiert mittels Videotechnologie über 24 Stunden durchgeführt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen aus, dass die vorgenannten Knotenpunkte sowohl in ihrer heutigen Form (unsignalisierte Einmündung bzw. Kreuzung) zu den maßgebenden Spitzenstunden (Morgen / Abend) in der Überlagerung aus Bestand mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen als hinreichend leistungsfähig und funktional eingestuft werden kann (es wurde dabei für alle untersuchten Zustände die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe QSV= „A“ errechnet).

Städtebauliche Beurteilung (Zitat aus dem Gutachten):

„Es ist evident darauf hinzuweisen, dass das Straßennetz im Umfeld des geplanten Bauvorhabens aufgrund der geringen verkehrlichen Grundbelastung sowie der ausreichend dimensionierten Straßenraumbreiten in der Lage ist, das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen problemlos aufzunehmen.

Insgesamt kann somit konstatiert werden, dass mit dem geplanten Bauvorhaben aus verkehrlicher und verkehrstechnischer Sicht keine Probleme hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Bei weiteren gewerblichen Entwicklungen am Südrand der Gemeinde Niedereschach ist es jedoch möglich, dass die Kapazitätsgrenze erreicht wird. Hierbei kann die geplante Südumfahrung der Gemeinde Niedereschach als Verbindung zwischen der L 178 Villinger Straße und der L 423 Dauchinger Straße zu einer Verkehrsentlastung im Zuge der Ortsdurchfahrten, insbesondere in der kritisch zu bewertenden Dauchinger Straße, beitragen.“

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Lagerhäuser, Speditionen, Fuhrunternehmen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt dieser Anlagen erfolgt im Wesentlichen unter dem Aspekt, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von produzierendem Gewerbe liegen soll. Betriebe, die große Flächen in Anspruch nehmen und zusätzliche Verkehre generieren wie Speditionen, Tankstellen etc. decken sich nicht mit diesem Ansatz und werden daher ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke werden auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die örtliche Versorgung ist durch bereits angesiedelte Betriebe in Niedereschach bereits gedeckt und an dieser Stelle nicht erforderlich. Vergnügungsstätten passen nicht in die Siedlungsstruktur Niedereschachs und sind daher unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, um diesem Personenkreis Wohnen und Arbeiten an einem Standort zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und ist auf das im zeichnerischen Plan eingetragene Bezugsniveau (NHN, DHHN2016) festgesetzt, die sich an den Planungsabsichten des Vorhabenträgers orientiert.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer

Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 200 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch das geplante Hallengebäude zuzulassen.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzu haltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um einen ungewollten „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Tiefgaragen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass diese Parkierungsanlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Oberirdische KFZ-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB zulässig, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

7.5 Verkehrsflächen

Ein öffentlicher Straßenausbau mit Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

7.6 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7.7 Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

Entlang des nördlichen Gebietsrands wird ein im Mittel ca. 7 m breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind in ihrer Form und Neigung freibleibend festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Gewerbetreibenden zu ermöglichen.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden unzulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden.

1.2 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

1.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Gebäudehöhe ist definiert durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 25% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, wird festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Niedereschach, XX.XX.2025

Martin Ragg
Bürgermeister