



**PROLOG**

In dem Entwurf zum Regionalplan Württemberg-Ost stellt Professor Isenberg folgendes fest:

- Die Gemeinden sollen ein vielseitiges Angebot von geeigneten Flächen für Industriebetriebe bereitstellen.
- Die Summe der dargestellten Flächen muß beträchtlich größer sein, als tatsächlich genutzt werden wird.
- Größere Industrieflächen sind vor allem dort auszuweisen, wo die Möglichkeit zum Bahnanschluss gegeben ist.
- In Autobahnnahe sind Flächen für gezielte Nutzung sicherzustellen.

Für den Raum Ellwangen ergibt sich aus diesen Forderungen:

- Im Jagsttal sind die für die Anlage von Gewerbebetrieben geeigneten Flächen weitgehend überbaut oder für die Erweiterung vorhandener Betriebe vorgesehen.
- Die Trasse der Autobahn Würzburg-Ellwangen ist auf der Höhe von ca. 4-5 km östlich des Jagsttales geplant. Die Autobahnzufahrt für den Raum Ellwangen ist ca. 1 km nördlich von Neunstadt vorgesehen. Die Planung eines großzügigen, gemeinsamen Industriegebietes muß also in diesen Raum ansetzen.

Das gemeinsame Industriegebiet muß für interessierte Betriebe zur Verfügung stehen, bevor die Autobahn und ihre Zubringerstraßen gebaut sind. Die Höhe an der neu ausgebauten, leistungsreichen L 1060 von Ellwangen über Böblingen nach Böblingen ist daher für die Anlaufzeit notwendig. Da die Wasserversorgung in diesem Gebiet zunächst nur bis zu einer Höhe von 505 m ü. NN gewährleistet werden kann, bietet sich die Geländemulde zwischen Neunheim und Neunstadt als Ausgangspunkt an. Die Möglichkeit der Entwasserung dieses Gebietes über den Hauptsummler von Neunstadt zur Sammelkläranlage der Gemeinde Böblingen bei Leitzertal ist eine weitere günstige Voraussetzung für die schnelle und kostengünstige Erschließung des ersten Abschnittes des geplanten Industriegebietes.

Aus Gründen des Immissionsrechtes wurde von dem landwirtschaftlich orientierten Teilort Neunstadt (1970/233 2) ein Abstand von über 550 m eingehalten und eine ca. 100 m breite Zwischenzone als Hochgebiet mit einer Schutzflanzung vorgesehen, auch von Standpunkt des Landschaftsbauwesens wird die Muldenlage günstig beurteilt werden.

Für den ersten Abschnitt des gemeinsamen Industriegebietes über ca. 30 ha, für den dieser Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, ergeben sich voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Straßenbau mit Linkabblagespur	886.000 DM
2. Wasserversorgung	104.000 DM
3. Kanalisation (Trennsystem)	826.000 DM
4. Kläranlage (Kostenanteile)	920.000 DM
<b>Summe</b>	<b>2.736.000 DM</b>

Besondere Maßnahmen sind vorgesehen, wenn die zur Zeit in landwirtschaftlichen Privatbesitz befindlichen Flächen nicht freiwillig von Zweckverband "Industriegebiet Neunstadt" erworben werden können.

Ellwangen, den .....  
Verbandsvorsitzender

**TEXTTEIL**

Textliche Festsetzungen als Ergänzung zu der Planschätzung

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauNVO und BauVO**
  - Bauliche Nutzung**
    - Art der baulichen Nutzung § 1-15 BauVO**
      - GI - Industriegebiet § 9 BauVO
      - GE - Gewerbegebiet § 8 BauVO, bis zum § 10 (4) BauVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich überhöht sind § 16 (2) 4. BauVO
    - Maß der baulichen Nutzung § 16-21 BauVO**
      - GI - 0,8 m bis 2,0 m
      - GE - 0,8 m bis 2,0 m
    - Abweichungen im Sinne von § 9 (3) 1, 2, BauVO sind gemäß § 1 (4) 1) BauVO zulässig, Abweichungen im Sinne von § 9 (3) 1, BauVO sind gemäß § 1 (4) BauVO zulässig.**
    - Bereiche § 12 BauVO** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, § 9 (1) 1. BauVO.
    - Bebauungen im Sinne von § 14 BauVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.**
  - Bauweise** entsprechend den Vorschriften im Plan. Abweichende Bauweise § 22 (4) BauVO, soweit sich offene Bauweise, die nicht jedoch auch Gebäude und Baukörper von mehr als 50m Länge zulässig.
- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BauNVO und § 111 LBO**
  - Bauform § 111 (1) LBO** für 1-2-geschossige Bebauung 0°-20° Neigung oder überhöhter.
  - Äußere Gestaltung § 111 (1) LBO** gedeckte Farben.
  - Einfriedigungen der Grundstücke § 111 (1) 4. LBO** An öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0m oder lockere Befriedigung, bei Lichtreizen an Straßengruppen elektrische Begrenzung bis zu einer Höhe von max. 1,00m gemäß § 9 (1) 3. BauNVO.
- Nachrichtliche Übernahmen § 9 (4) BauNVO**
  - Wasserversorgung** § 11. Kann ein hydrostatischer Druck von mind. 2,0 AtB für alle unter der Höhe 505,00m ü. NN gelegenen Kapellen gewährleistet werden.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Industriegebiet § 9 BauVO
	Gewerbegebiet § 8 BauVO mit bes. Zusatz
	Grünanlagen § 9 (1) 1. BauNVO
	Grünflächen § 127 (2) 3. BauNVO
	offene Flächen § 9 (2) 6. BauNVO
	Grünflächen § 9 (1) 2. BauNVO
	Feldweg
	Straßenbahn
	Karstfläche
	Infanterieverbod
	bestehende Grenzen
	HV-Leitungen 10kV
	Wasserversorgungs-Leitungen
	Abwasser-Hauptkanal
	Grenzlinien § 23 (3) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (5) BauNVO
	Verbandsgrenze
	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 10 BauVO
	0,8 Grundflächenzahl GZ, § 19 BauVO
	2,0 Geschosflächenzahl GFZ, § 20 BauVO
	9,0 Baumassenzahl BMZ, § 21 BauVO
	a abweichende Bauweise, § 22 (4) BauVO
	0°-20° Neigung, § 111 (1) 1. LBO

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf mit Begründung gemäß § 9 (1) BauNVO öffentlich ausgestellt vom 19.04.1973, bis 19.06.1973. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgegeben am 20. April 1973 im Mittelteil des Landratsamtes Ellwangen.

Als Sitzung gemäß § 10 BauNVO vom 19.04.1973 beschlossen am 16. Dezember 1973. R. Spilger 1973.

Gemeinde gemäß § 11 BauNVO vom 19.04.1973 mit Bezug vom 19.04.1973. R. Spilger, Ellwangen-Neunstadt.

Öffentlich ausgestellt mit Begründung gemäß § 12 BauNVO vom 19.04.1973 bis 19.06.1973. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgegeben am 20. April 1973 im Mittelteil des Landratsamtes Ellwangen.

In Auftrag gegeben am 19.04.1973.

Zur Beurkundung  
Ellwangen, den 24.04.1973

Verbandsvorsitzender

**KREIS : AALEN**  
**GEMEINDE : RÖHLINGEN · ELLWANGER RAUM**  
**GEBIET : INDUSTRIEGEBIET "NEUNSTADT"**  
**BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000**

Entwurf referiert: **REGIERUNGSPRÄSIDIUM**  
Strassenhöhen eingetragen  
Ellwangen/3 19.3.71

Stadtbauamt **Jamitz**  
Stadtplanung Schmitt

22. März 1971  
den 22. März 1971  
Stadtdirektor

Das im Plangebiet dargestellten Grundstücksgrenzen u. -bezeichnungen stimmen mit der Festlegung im Liegenschaftskataster überein.

Öffentliches Vermessungswesen  
A. A. S. B.  
Ellwangen, den 22. März 1971  
Schönbauer