

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbeschreibung

GEMEINDE EBERDINGEN

ORTSTEIL NUSSDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan »Einzelhandel Nussdorf«

Planungsanlass

Der Ortsteil Nussdorf weist keine ausreichenden Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf auf, die eine lokale Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Der Bau eines Einkaufsmarkts im Ortsteil Nussdorf dient der Sicherung einer ortsnahen Nahversorgung.

Der ausgewiesene Standort hat sich als einzige Möglichkeit erwiesen, an dem das Vorhaben kurz- oder mittelfristig realisiert werden kann. Vorgesehen ist ein Discounter mit angeschlossenem Café / Bäckerei mit insgesamt 1.185 m² Verkaufsfläche.

Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Nussdorf und wird abgegrenzt im Norden durch Flst. 5723, im Osten durch die Auricher Straße (L 1135) und im Süden durch die Robert-Bosch-Straße. Die Westgrenze befindet sich ca. 70 m von der Auricher Straße entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5353 (S), 5718 (Teilfl.), 5719 (Teilfl.), 5720 (Teilfl.), 5721 (Teilfl.), 5722 (Teilfl.). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.216 m². Die Fläche ist weitgehend eben.

Die überplante Fläche befindet sich nördlich der Einmündung der Robert-Bosch-Straße in die Auricher Straße (L 1135). Südlich bzw. westlich der Robert Bosch-Straße ist ein kleineres Gewerbegebiet angesiedelt, daran angrenzend Wohnbauflächen. Die Lage ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Konzeption

Das Marktgebäude befindet sich im Westen des Grundstücks, die Stellplätze und Flächen für die Anlieferung sind somit nach Osten ausgerichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Robert-Bosch-Straße. Die Erreichbarkeit ist über den Anschluss der L 1135 auch überörtlich für den motorisierten Individualverkehr gut.

Hochbau

Das Marktgebäude weist eine Verkaufsfläche von 1.099,5 m² auf. Lager sowie Technik- bzw. Funktionsräume sind im rückwärtigen Bereich angeordnet. Im Süden des Marktgebäudes, an der Robert-Bosch-Straße, ist eine Bäckerei (Verkaufsfläche 85,9 m²) mit nach Süden orientierter Terrasse angeschlossen. Die Anlieferung erfolgt über eine Rampe im Norden des Marktgebäudes.

Das Gebäude ist mit einem 7°-Pulldach geplant. Die Neigung zeigt nach Westen, sodass die höhere Wand dem Eingangsbereich bzw. den Stellplätzen zugewandt ist. Das Dach wird extensiv begrünt und auf ca. 65% der Fläche mit Photovoltaik-Modulen versehen. Diese sind leicht aufgeständert und zeilenartig angeordnet, die Zeilen halten einen Abstand zueinander ein. Die Firsthöhe beträgt 8,5 m, die

Wandhöhe an der Traufseite 5,45 m. Auf der Westseite sind auf einer Länge von ca. 9,0 m in der Abstandsfläche technische Anlagen (Wärmepumpen, Verflüssiger) vorgesehen, die auf einer Fundamentplatte stehen. Die Oberkante Rohfußboden liegt auf einer Höhe von ... NHN.

Befestigte Freiflächen

Es werden insgesamt 80 PKW-Stellplätze angeboten, einschließlich Behinderten-Stellplätze und Stellplätzen mit Wallbox. Ergänzt wird das Angebot durch eine Abstellanlage für 24 Fahrräder sowie Abstellflächen für Einkaufswagen.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist im Wesentlichen auf die Gebäudefassade und bei Info-Tafeln auf den Bereich des Eingangs beschränkt. Lediglich die Aufstellung eines Pylons sowie dreier Fahnenmasten ist in der Grünfläche vorgesehen.

Einfriedungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Lediglich die technischen Anlagen im Westen erhalten eine Umzäunung mit einer Höhe von 2,0 m.

Begrünte Freiflächen

Die Entwässerung des Dach- und Hofflächenwassers erfolgt über Regenwasserkanäle, die die Niederschläge in die im Norden und Osten des Grundstücks befindliche Mulden leiten. Diese versickern das eingeleitete Wasser über eine belebte Bodenschicht und führen es wieder dem Wasserkreislauf zu.

In den Randbereichen ist die Anpflanzung mittelwüchsiger Bäume vorgesehen, die das Einfügen des Vorhabens in die Landschaft verbessern.

Verkehrerschließung

Die Anbindung erfolgt über die Robert-Bosch-Straße. Zu diesem Zweck ist der zwischen dem begleitenden, abgesetzten Gehweg befindliche Grünstreifen im Zufahrtsbereich zu unterbrechen und zu befestigen. Ggf. ist die Decke des Gehwegs durch eine tragfähigere Befestigung zu ersetzen. Im Zuge dieser Maßnahmen ist auch eine Bordsteinabsenkung erforderlich.

Verfügbarkeit der Grundstücke

Vorhabenträgerin ist die *MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG* mit Sitz in Fürth. Sie hat uneingeschränkten Zugriff auf die für das Vorhaben erforderlichen Teilflächen der Grundstücke 5718, 5719, 5720, 5721, 5722. Mit dem Eigentümer des Grundstücks 5353 hat die MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG eine schriftliche Vorvereinbarung zur Nutzung getroffen. Damit sind alle Grundstücke für das geplante Vorhaben verfügbar.

Datum 29.06.2026

ausgefertigt

Eberdingen, den __.__.202__

Carsten Willing
Bürgermeister

»Einzelhandel Nussdorf«

Carsten Willing
Bürgermeister



NEUBAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

»Einzelhandel Nussdorf«

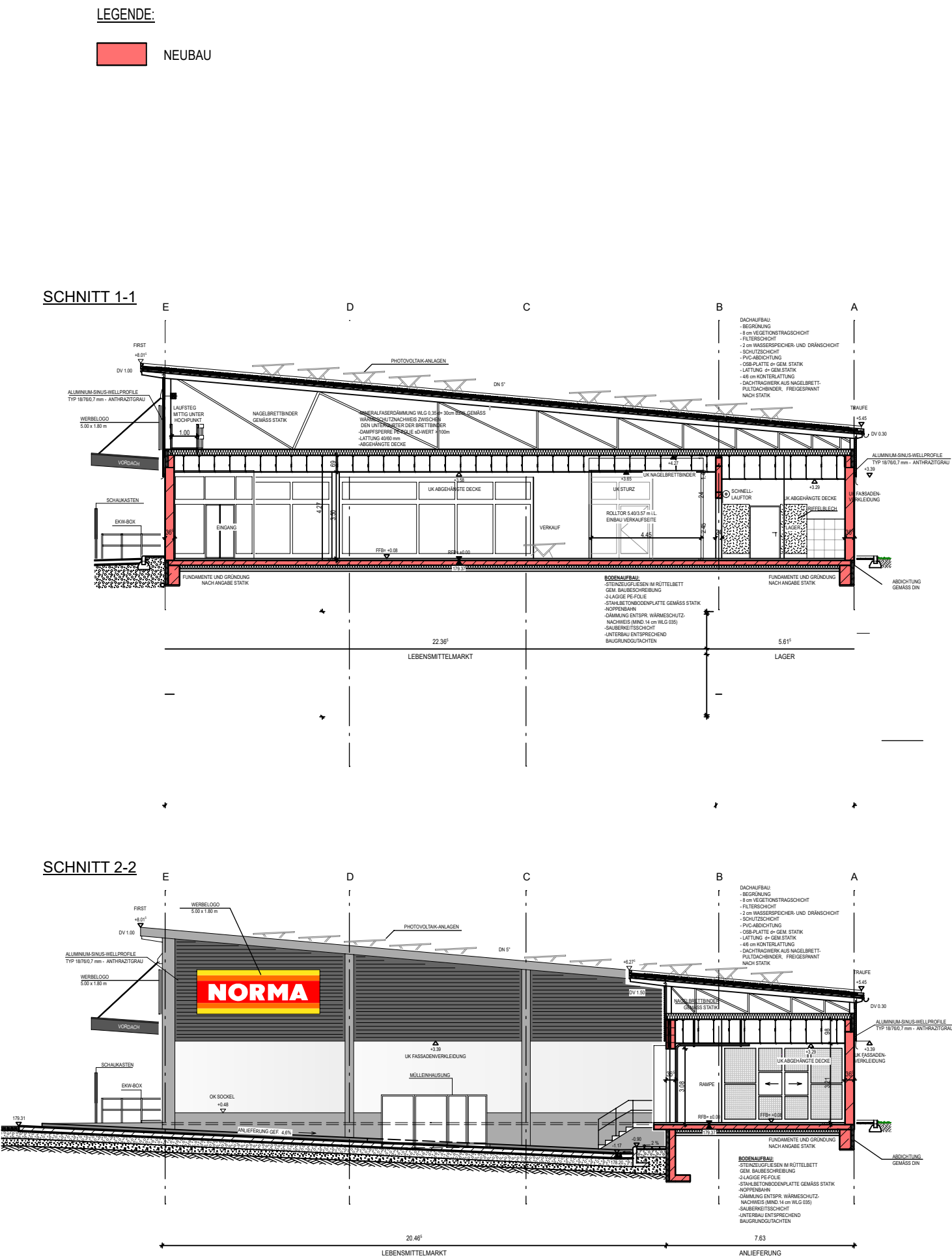
Ausgefertigt
Eberdingen, den Carsten Willing
Bürgermeister

PROJEKT	Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Bäckercafé Robert-Bosch-Straße 71735 Eberdingen-Nussdorf		
BAUHERR / VORHABEN- TRÄGER	MGR Zweiter Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth 07459/882-20		
ARCHITEKT		ARTEK Consulting GmbH Sielminger Hauptstraße 40 70794 Filderstadt Telefon 07158 93410	
PLANINHALT	Grundriss		
PLANSTATUS	Vorplanung		
MAßSTAB	DATUM	PLANFORMAT	ERSTELLER
1:200	20.10.2025	297/594	A. Batinov

Gemeinde Eberdingen
Ortsteil Nussdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
»Einzelhandel Nussdorf«

Ausgefertigt
Eberdingen, den
Carsten Willing
Bürgermeister



PROJEKT	Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Bäckercafé Robert-Bosch-Straße 71735 Eberdingen-Nussdorf			
BAUHERR / VORHABEN- TRÄGER	MGR Zweiter Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth 07459/882-20			
ARCHITEKT	ARTEK Consulting GmbH ARTEK Consulting GmbH Sielminger Hauptstraße 40 70794 Filderstadt Telefon 07158 93410			
PLANINHALT	Schnitte			
PLANSTATUS	Vorplanung			
MAßSTAB	DATUM	PLANFORMAT	ERSTELLER	
1:200	20.10.2025	DIN A 3	A.B.	

Gemeinde Eberdingen
Ortsteil Nussdorf

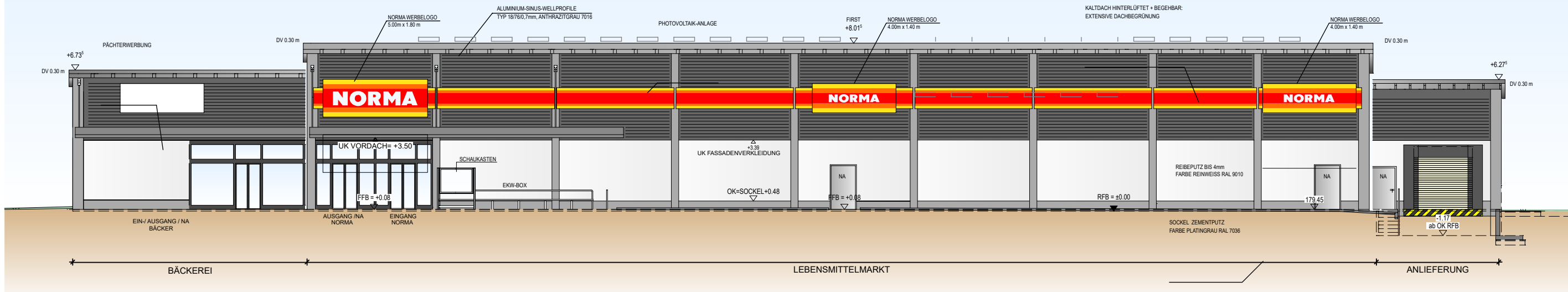
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

»Einzelhandel Nussdorf«

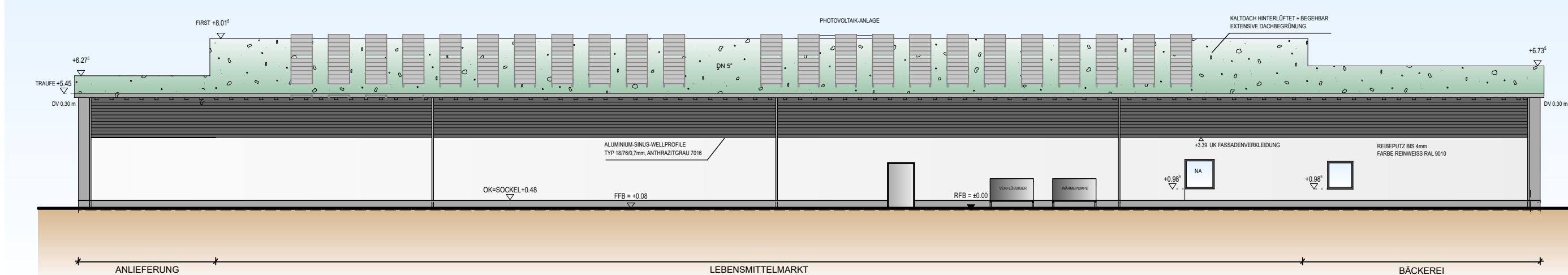
Ausgefertigt
Eberdingen, den
Carsten Willing
Bürgermeister

PROJEKT	Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Bäckercafé Robert-Bosch-Straße 71735 Eberdingen-Nussdorf		
BAUHERR / VORHABEN- TRÄGER	MGR Zweiter Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth 07459/882-20		
ARCHITEKT	 ARTEK Consulting GmbH ARTEK Consulting GmbH Sielminger Hauptstraße 40 70794 Filderstadt Telefon 07158 93410		
PLANINHALT	Ansichten		
PLANSTATUS	Vorplanung		
MAßSTAB	DATUM	PLANFORMAT	ERSTELLER
1:200	20.10.2025	297/594	A.B.

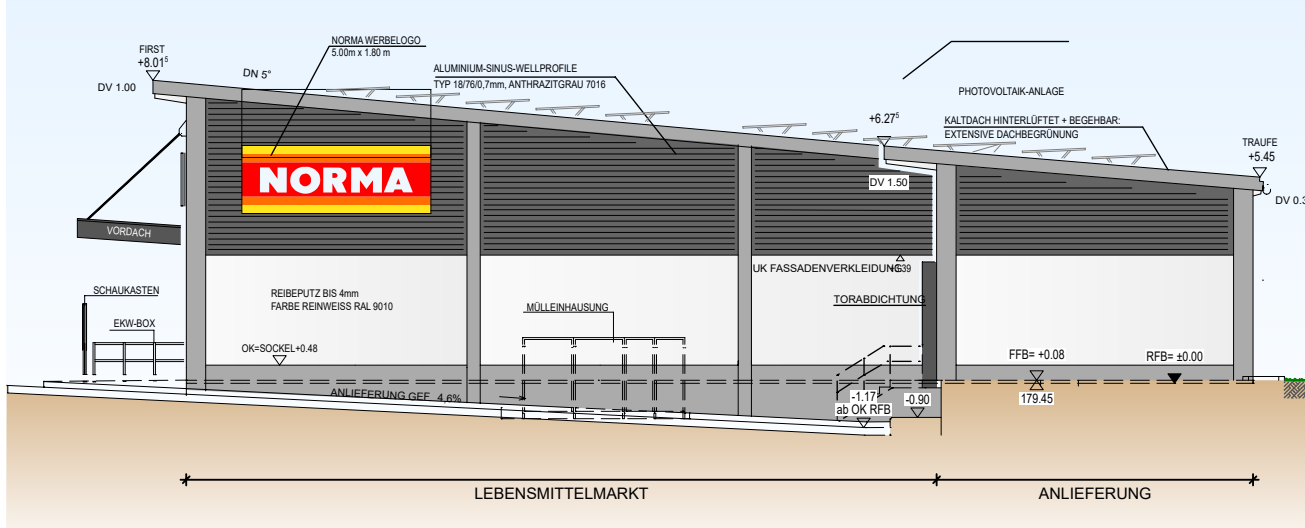
ANSICHT OST



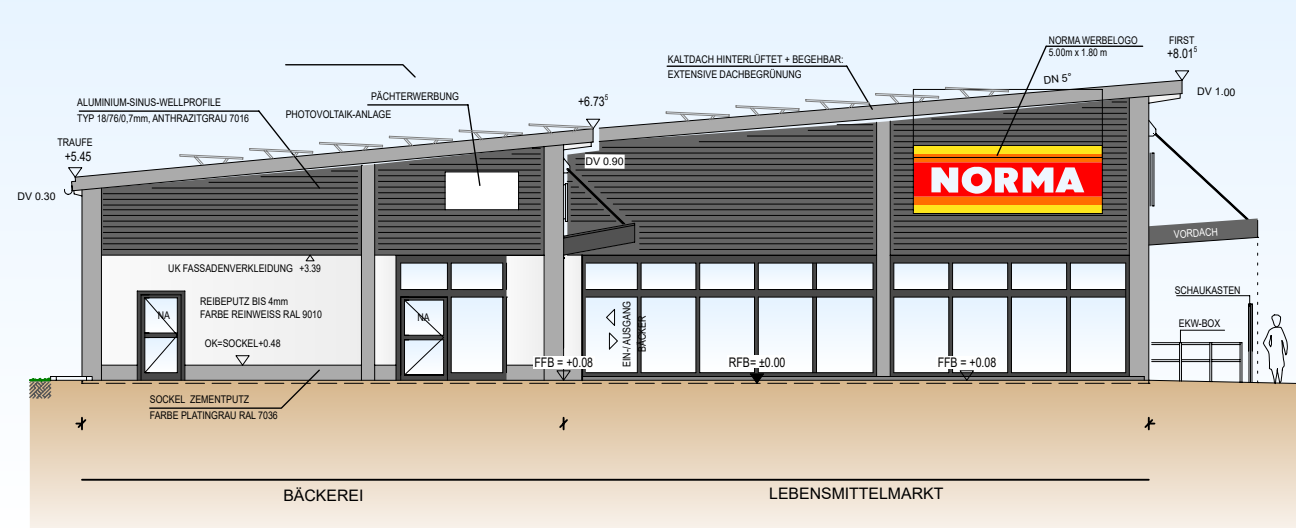
ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



Gemeinde Eberdingen

Ortsteil Nussdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
»Einzelhandel Nussdorf«

Ausgefertigt
Eberdingen, den
Carsten Willing
Bürgermeister

SOLARNUTZUNG

Stellplätze

Stellplätze nicht geeignet für Solarnutzung

Stellplätze geeignet für Solarnutzung
(Insgesamt 564 qm)

Dachflächen

Dachfläche nicht geeignet für Solarnutzung

Dachfläche geeignet für Solarnutzung
(Insgesamt 1.579 qm -
75 cm Attika und Spritzschutzstreifen
wurde hier berücksichtigt)
Mindestnutzungsfläche PV-Anlagen nach PVPf-VO

812,1 qm Mindestnutzungsfläche
(Summe aus Solarnutzung
geeignete Dachflächen + Stellplatzflächen)

PROJEKT	Neubau eines Lebensmittelmarkt mit Bäckercafe Robert Bosch Str. 71735 Eberdingen-Nussdorf		
BAUHERR	MGR Zweiter Immobilienverwaltung Stiftung Co. KG Manfred-Roth-Straße 7 90766 Führt 07459/882-20		
ARCHITEKT	ARTEK Consulting GmbH ARTEK Consulting GmbH Sielminger Hauptstraße 40 70794 Filderstadt Telefon 07158 1 93410		
PLANINHALT	PV-Berechnung		
PLANSTATUS	Bebauungsvorschlag		
MASSTAB	DATUM	PLANFORMAT	ERSTELLER
1:500	29.06.2026	A3	A.B

