

Neuhausen auf den Fildern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Plieninger Straße Ost“

25.07.2023 – Sitzung des Gemeinderats / Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

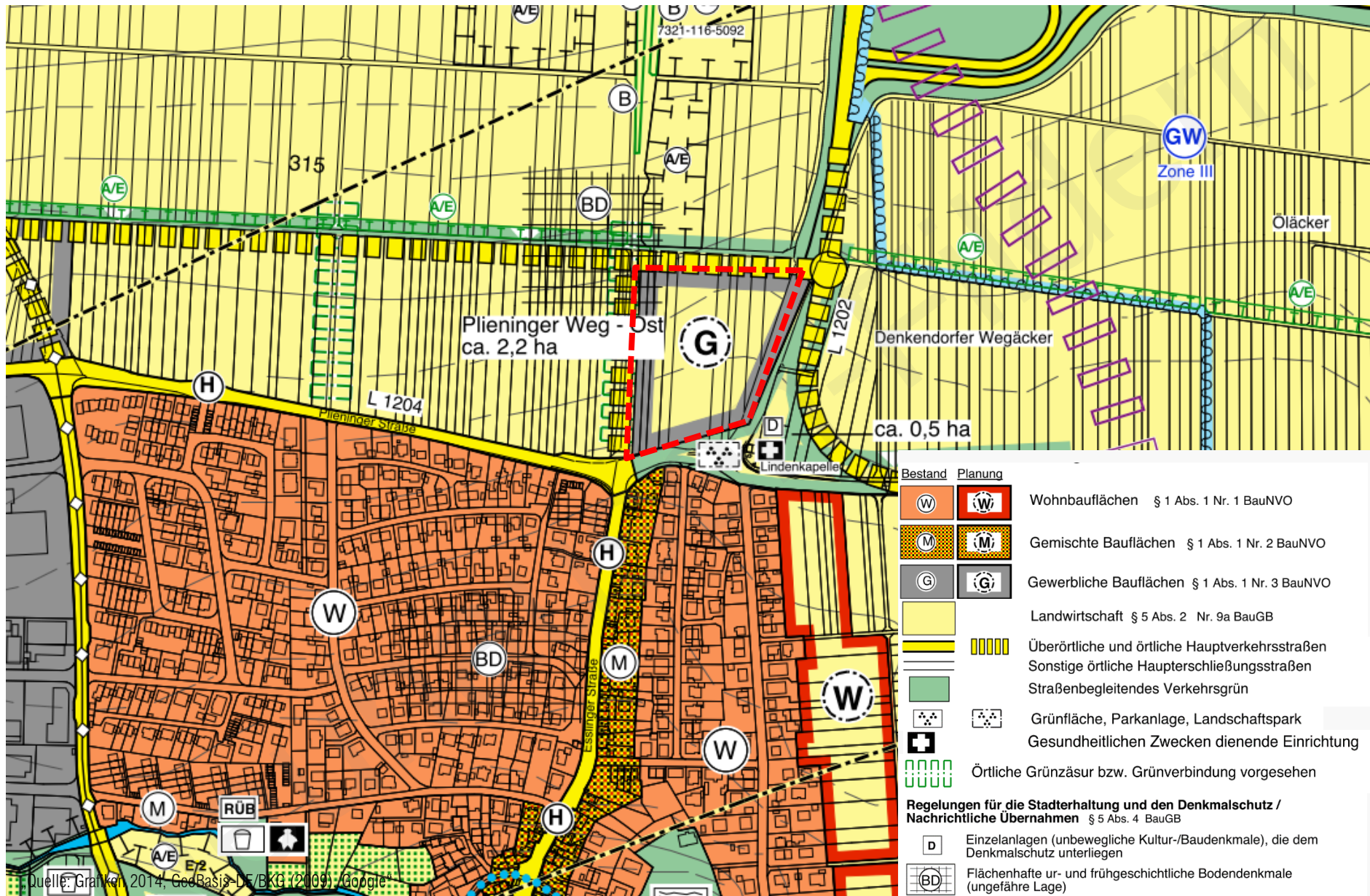




Quelle: Bilder © 2023 Google, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Flächennutzungsplan 1990 – 2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern





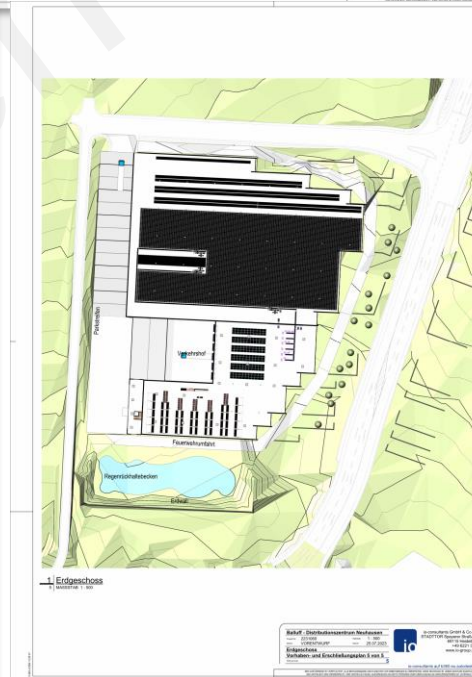
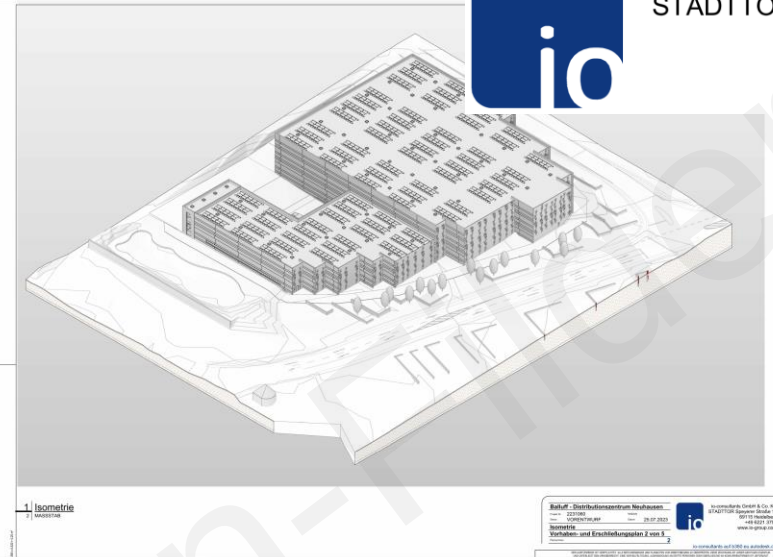
IBB Wörn Ingenieure GmbH
 Schulstraße 25 71139 Ehningen
 Telefon 07034 61970 Telefax 07034 61126
 E-Mail: info@ibb-woern.de

Projekt: Erschließung an der L 1202
 für ein Logistikzentrum

Bauherr: Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern

Bauteil: Lageplan
 Straßenbau

Maßstab: 1:500	Projekt-Nr.: 765_08	Unterlage / Blatt Nr. 5 / 1	Index: -
Blattgröße: 1160x594	gezeichnet: J. Tenbruck Datum: 30.06.2023	geprüft: J. Wörn	Datum: 30.06.2023



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Vorentwurf vom 24.07.2023



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

	Art der baulichen Nutzung
	Maß der baulichen Nutzung
	Höhe baulicher Anlagen
	Grundflächenzahl
	Baugruben a/b
	Baurechts- und überbauten Grundstücksflächen
	Verkehrsflächen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Fuß- und Rad-Wegweisung
	Verkehrsflächen
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	pfl. Pflanzung Gebäudefläche
	pfl. Pflanzung Freizeitanlage
	pfl. Pflanzung Grünanlage
	Sonstige Planzeichen
	Grenz des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenz des öffentlichen Geltungsbereichs der Vorhaben- und Erschließungspläne

Örtliche Bauvorschriften

	Außen-Gestaltung
	Flachdach
	Dachneigung
	Sonstige Planzeichen
	Grenz des öffentlichen Geltungsbereichs des örtlichen Bauvorschriften
	Hinweise
	Bestandsbeurteilung
	Bepflanzung in ca. 10m, unstrukturiert
	Systeme Straßenbeleuchtung
	Vorschau Straßenbeleuchtung (unverändert)
	Vorschau Straßenbeleuchtung (verändert)
	Nachrichtliche Übernahme
	Außenbeleuchtung (Lichtstärke 200 lx)
	Überdeckung

	Beispiel Nutzungsschablone
	Distribution zentrum
	a
	FD < 9°
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Beispiel
	Gebäudefläche
	Grundfläche
	Fläche
	Baugebiet

	Geometrie Grundriss
	Außen-Gestaltung
	Flachdach
	Dachneigung
	Sonstige Planzeichen
	Grenz des öffentlichen Geltungsbereichs des örtlichen Bauvorschriften
	Hinweise
	Bestandsbeurteilung
	Bepflanzung in ca. 10m, unstrukturiert
	Systeme Straßenbeleuchtung
	Vorschau Straßenbeleuchtung (unverändert)
	Vorschau Straßenbeleuchtung (verändert)
	Nachrichtliche Übernahme
	Außenbeleuchtung (Lichtstärke 200 lx)
	Überdeckung



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen gem. § 12 BauGB

„Plieninger Straße Ost“

Plan-Nr. 141

Vorentwurf vom 25.07.2023



1.	Vorhabenvermerk
2.	Planzeichnung
3.	Textteil
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen
5.	Örtliche Bauvorschriften
6.	Hinweise
7.	Begründung
8.	Vorhaben- und Erschließungspläne 1 von 4 bis 4 von 4

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen
gem. § 12 BauGB
Plan-Nr. 141 „Plieninger Straße Ost“
Vorentwurf vom 25.07.2023
Seite 1 von 10

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis	
A.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A.2	Zulässige Vorhaben (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)
A.3	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 13 (3) und (4) BauGB)
A.4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15-21 BauNVO)
A.5	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
A.6	Überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
A.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Austausch anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
A.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 a BauGB)
A.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 20 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
B.1	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)
B.2	Außen-Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
B.3	Verkehrsflächen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
B.4	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
C.1	Hinweise
C.2	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
C.3	Bodenschonung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, §§ 20 und 27 BODSch)
C.4	Gewässer
C.5	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart
C.6	Ablaufverfahrensregeln Bodenschutzkonzept
C.7	Hinweise und Erklärungen

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen
gem. § 12 BauGB
Plan-Nr. 141 „Plieninger Straße Ost“
Vorentwurf vom 25.07.2023
Seite 1 von 10

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	
1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung
2	Eintreten in bestehende Rechtsverhältnisse
3	Beschreibung des Planungsbereichs
4	Vorbereitung
5	Erneuerung / Ver- und Entwertung
6	Gutachten / Untersuchungen
7	Umweltbericht
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
10	Flächenbezug
11	Bodenordnung / Folgenverfahren

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Gemeinde Neuhausen liegt eine Anfrage eines ortsnahen Unternehmens für eine Erweiterung in Form eines Neubaus vor. Die Planung umfasst einen großflächigen Gewerbebau.

Ziel der Gemeinde ist es, Flächen für leistungsfähige Unternehmen zu Verfügung zu stellen und Arbeitsplätze zu schaffen. Da keine verfügbaren Gewerbebrücken im Innerbereich bestehen und die mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden Verkehrsströme außerhalb des Ortes gehalten werden sollen, plant die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern die bereits im Flächenmanagement erhaltenen Flächen zu erweitern. Zur Erschließung der Fläche werden im Bereich der bestehenden Landesstraße 1, 1502 (Erlanger Straße) Umkehrmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen werden ebenfalls in vorliegendem Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Plieninger Straße Ost“ soll der Gewerbestandort Neuhausen gesichert und zukunftsorientiert gemacht werden. Aufgrund der bereits vorliegenden Hochbauplanung und dem Wunsch der Gemeinde nach einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung in Ortsanfrage, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

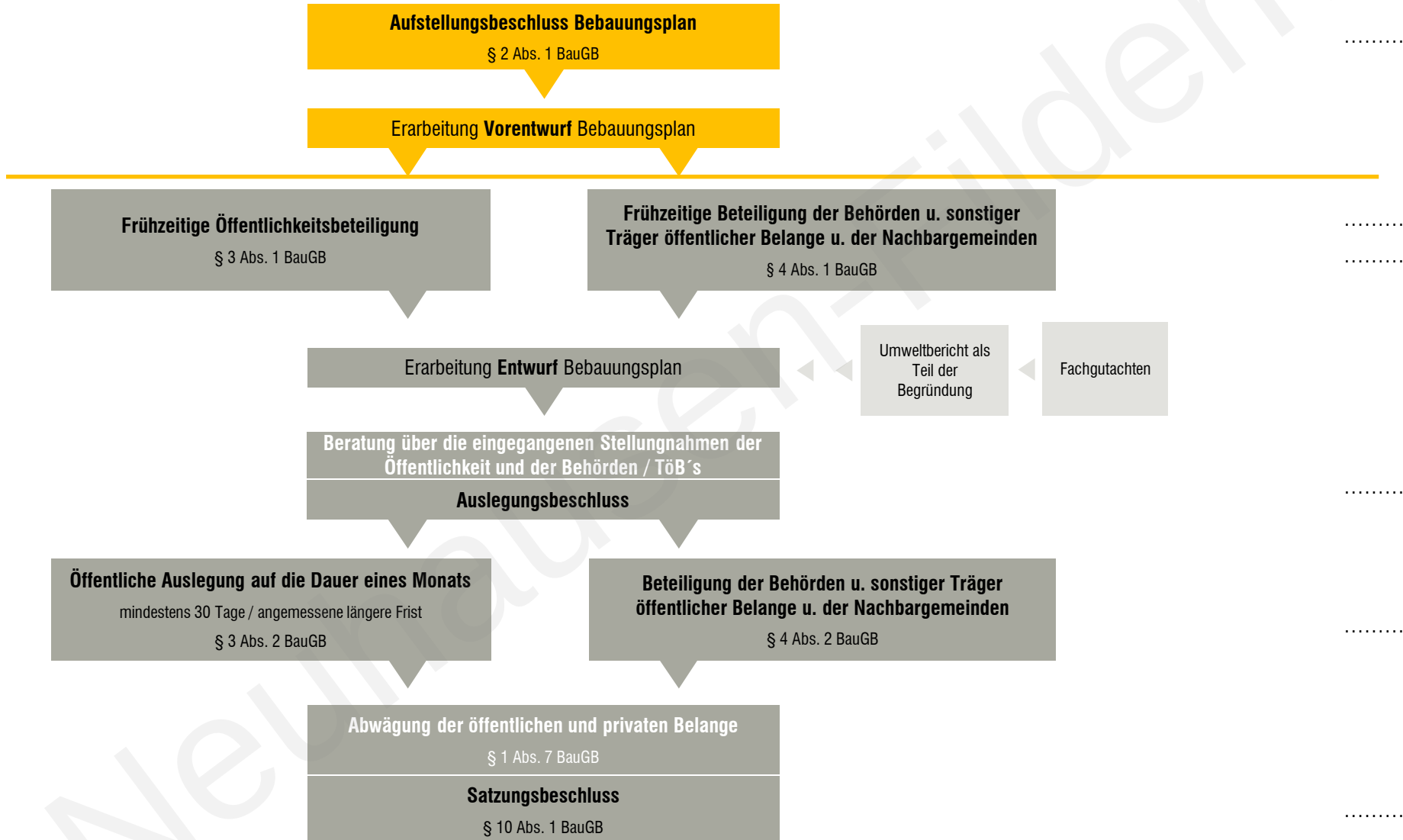
Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, „Plieninger Straße Ost“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 24.07.2023 gefasst. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 2,86 ha. Der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne umfasst ca. 1,96 ha.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Vorentwurf vom 24.07.2023



Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de

geöffnet am 14.05.2024 um 06:46 Uhr