

Neuhausen auf den Fildern

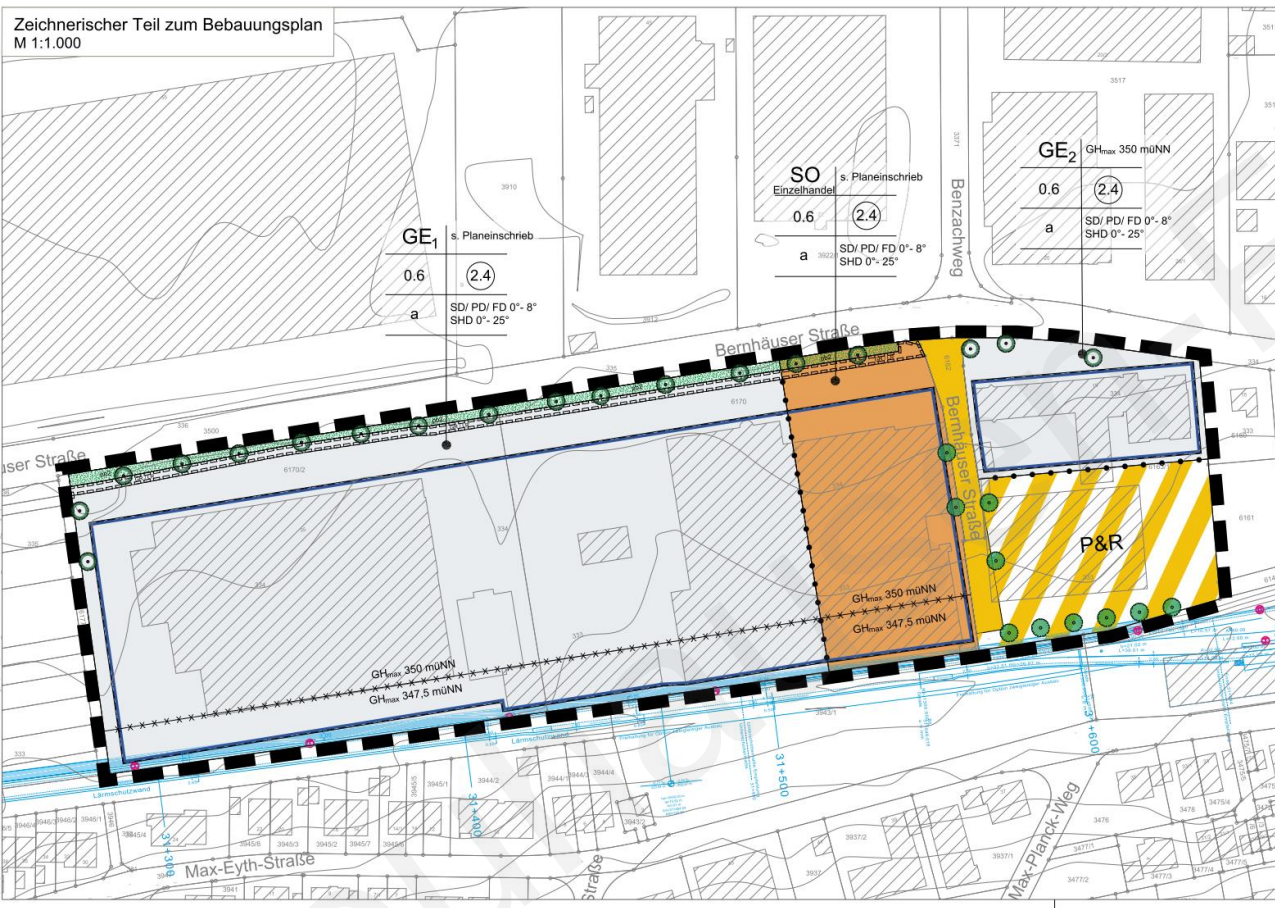
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

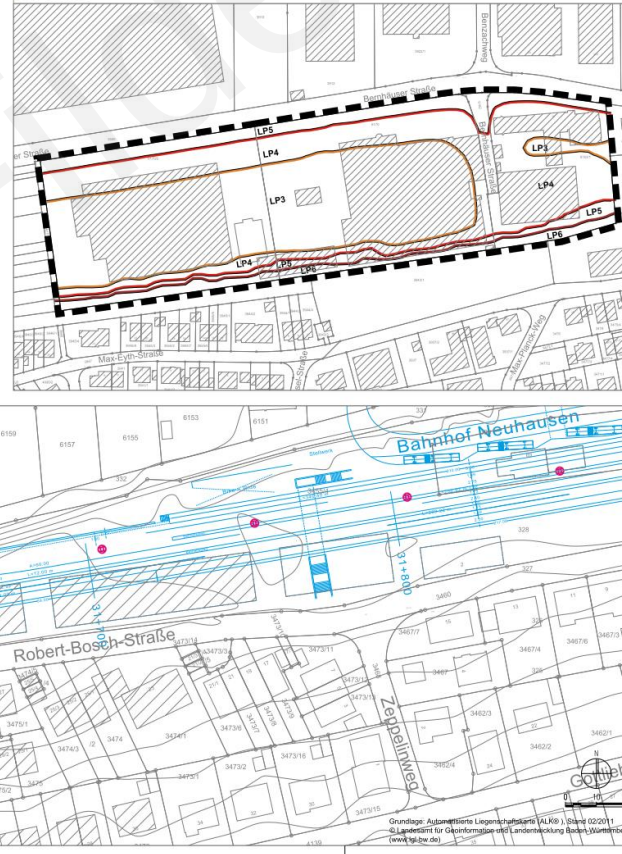


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000



Beiplan zum zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan - Lärmpegelbereiche
M 1:2.000





5 10

nrSTADT-LP216 Neuhausen\216-090_0K_Rapp2_SK(SK01)_RAGG.dwg Layout: 2-vx Szenarien 0-1-2-3; 17.02.2016; 14:40

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt



BAUANTRAG		P.1747	
Neubau Lebensmittelmarkt			
Bernhäuser Strasse 27		Fl. Nr. 6170/3	
73785 Neuhausen auf den Fildern			
OK RFB EG = 10.00 = 333.00 m²			
MAßSTAB: Firma EDEKA GmbH, Marktgeschäftsbereich Neuhausen auf den Fildern Bauebene: 1 77656 Ulm/Donau			
GEZEICHNET: MÜLLER + HUBER ARCHITEKTENBÜRO Konstruktions- u. 3D-Modellierung 73785 Neuhausen auf den Fildern			
P.1747 A.12189			
Übersichtsplan		Maßstab: 1:200	
Fläche: 1400	Datum: 10.10.2023	Zustand: M	Page: BA01

Neuhausen auf den Fildern
„Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

Neuhausen
auf den Fildern

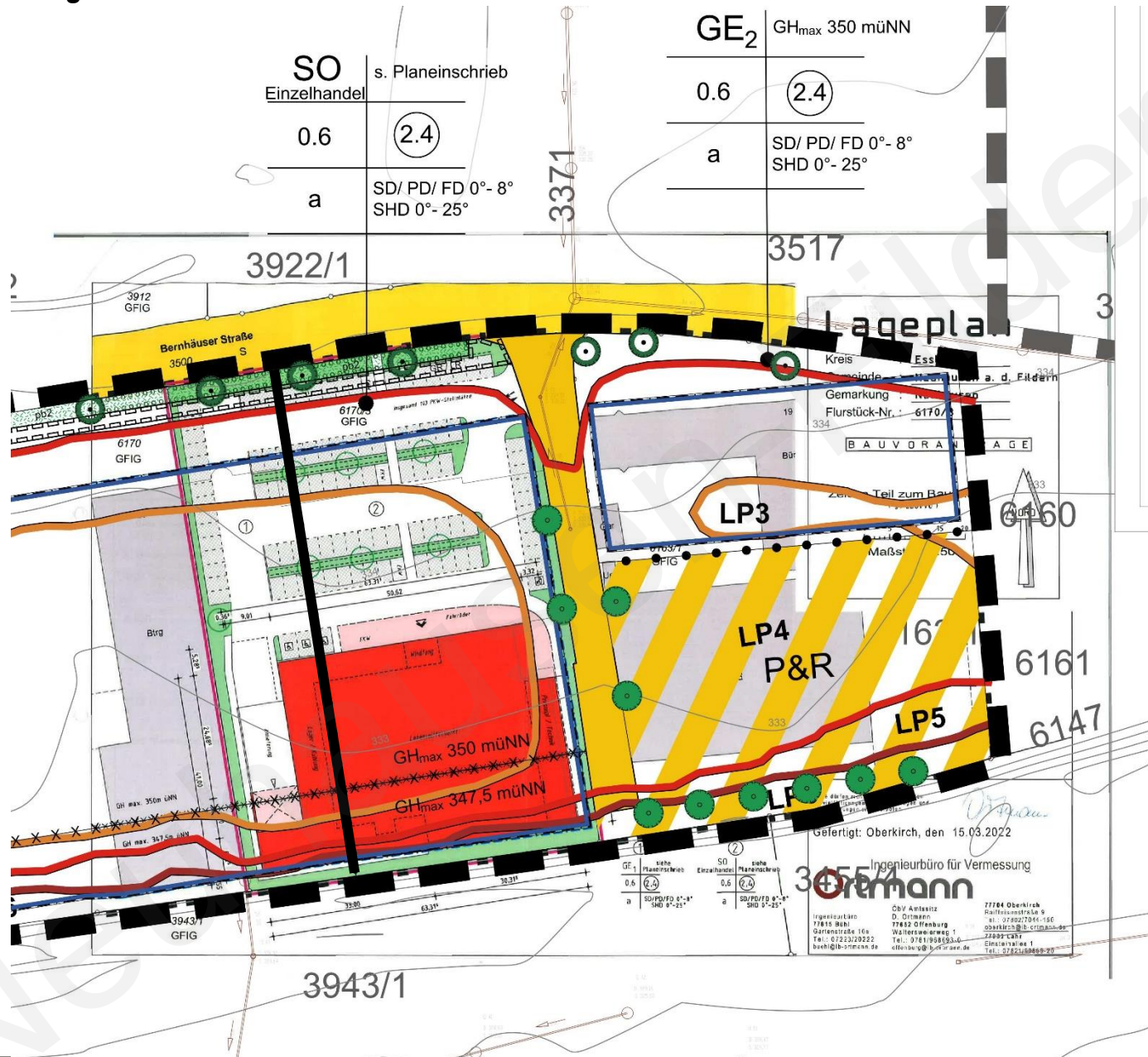


4

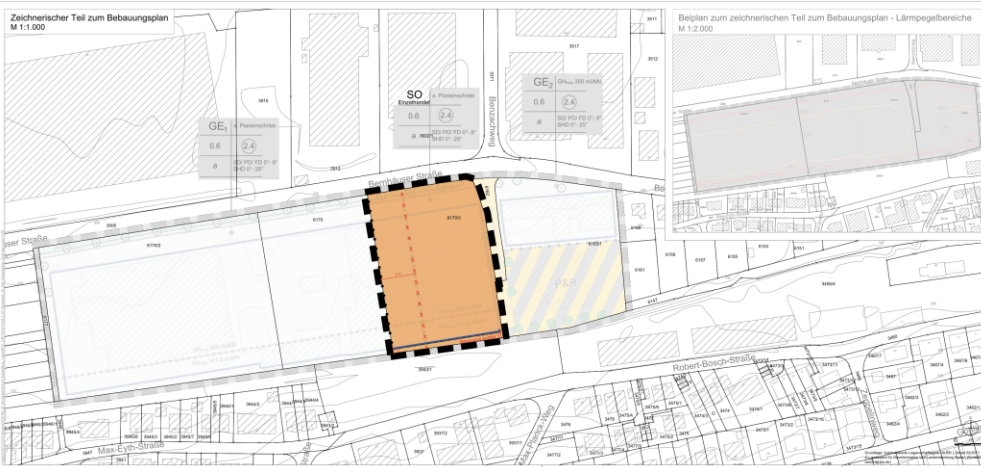
216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Zeichenerklärung	
Planungsgesetzliche Festsetzungen zur 1. Änderung	
	Sonstige Planzeichen
	Garten- und Freizeitanlagen
	Baufläche
	Grünfläche
	Fläche
	Linie
	Punkt
	Strich
	Doppelstrich
	Trennlinie
	Verfahren
	Weg
	Richtung
	Anlage
	Maßstab
	Nordrichtung
	Entwurf
	Datum
	Verfahren
	Weg
	Richtung
	Anlage
	Maßstab
	Nordrichtung
	Entwurf
	Datum

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Bernhäuser Straße Süd
- Neuaufstellung, 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 113
Entwurf vom
28.11.2023

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
M 1:1.000

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

**"Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung"**

Plan-Nr. 113
Entwurf vom 28.11.2023

Inhalt:

- Verfahrensvermerke
- Planzeichnung
- Textteil
- Planungsgesetzliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise
- Begründung
- Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“ Entwurf vom 28.11.2023 Seite 1 von 15	
TEXTTEIL	
Inhaltsverzeichnis	
A. Planungsgesetzliche Festsetzungen	4
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	4
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	4
A.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
A.4. Überbauter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	4
A.5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflegegründe zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	7
A.7. Mit Gärten und Ländereien zu bebauende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	8
A.8. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen und Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	11
B.1. Außen-Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	11
B.2. Verordnungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	11
B.3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	12
C. Hinweise	13
C.1. Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.2. Bodendruck (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 20 der 27. DtschG)	13
C.3. Gärte (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.4. Baumfällungen	13
C.5. Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	14
C.6. Verordnungen, Verordnungen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	14
C.7. S-Bahn-Betrieb	14
C.8. Rundumverriegelung	15

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“ Entwurf vom 28.11.2023 Seite 1 von 12	
BEGRÜNDUNG	
Inhaltsverzeichnis	
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	2
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5. Städtebauliches Konzept	6
6. Umweltbelange	6
7. Gutachten / Untersuchungen	6
8. Begründung zu den Änderungen an den planungsgesetzlichen Festsetzungen	11
9. Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften	12
10. Flächenbilanz	12
11. Bodenordnung / Folgeverfahren	12
12. Auswirkungen des Bebauungsplans	12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“ werden im Jahr 2016 die planungsgesetzlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich der Bernhäuser Straße geschaffen. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der gewerblichen Flächen die Anbindung eines Lebensmittelkorrektors und die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltpunkt der S-Bahn genutzt werden.

Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und der damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbauweise lag ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelkorrektors (SO-Gebiet Einzelhandels) ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angestrebt, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Da mit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietsfläche berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes wurde in Nord-Süd-Richtung angenommen.

Die nun vorliegende Vorhabenplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° geneigt in Ost-West-Richtung vor. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig ebenerdig organisiert um diese im Sinne der Kundenfreundlichkeit alleinstand dem Markt vorzulegen anordnen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 2.200 m² benötigt, was mit einer Verkleinerung der Sondergebietsfläche um ca. 215 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor

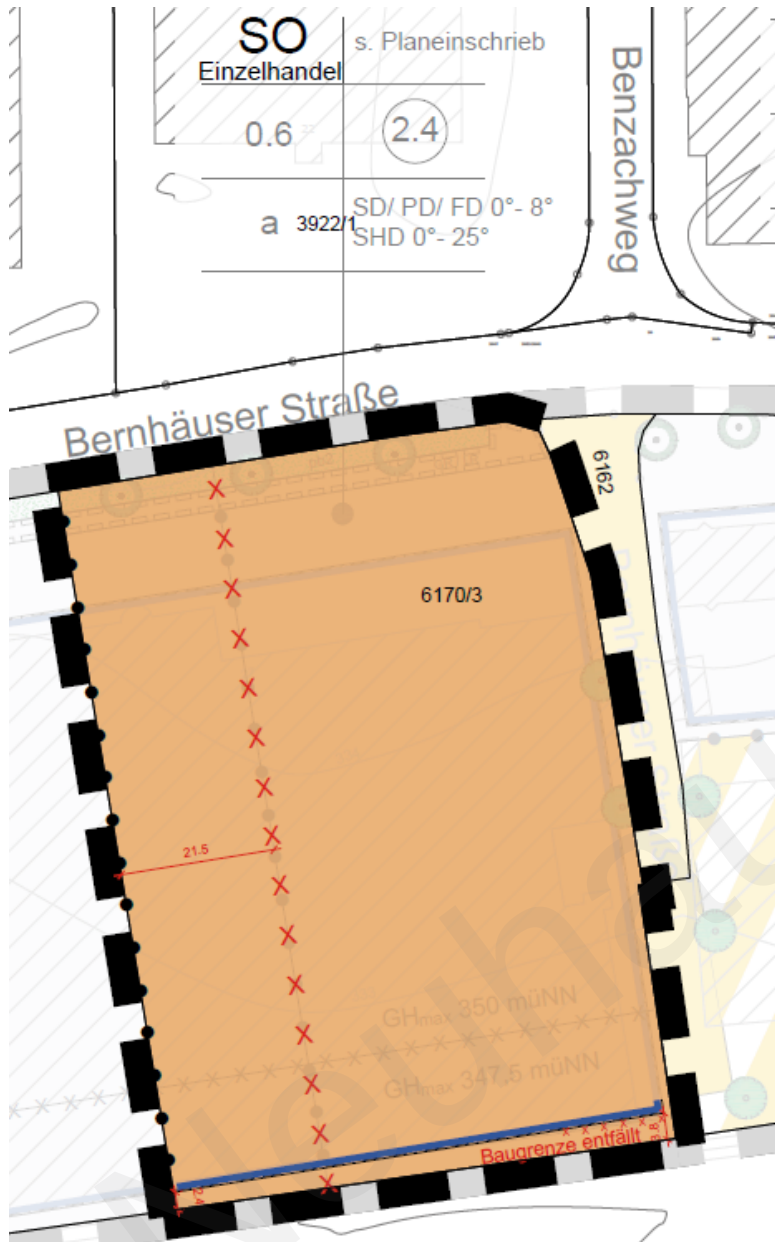
Bebauungsplan

**Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung**

**Artenschutzprüfung gemäß
§ 44 Abs. 1 BNatSchG**

GÖG
GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Bebauungsplanentwurf vom 28.11.2023



Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind nur:

- Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen gemäß Darstellung in der Planurkunde,
- die textlichen Festsetzungen, gemäß den nachfolgenden Erläuterungen.

Erläuterungen zu den Änderungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

Es bedeuten:

Grauer Text:

Unverändert fortbestehende Festsetzungen, nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Schwarzer Text

Festsetzungen innerhalb derer Änderungen vorgenommen wurden, wobei der schwarze Text selbst nicht geändert wurde und dieser somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

Roter Text

Ergänzte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

~~Roter Text, durchgestrichen~~

Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens.

- Abstand der technische Aufbauten vom Dachrand aufgehoben.
- Vereinfachung Zulässigkeit Stellplätze und Nebenanlagen.
- Dachbegrünung trotz PV; bisher konnte Fläche reduziert werden.
- Aktualisierung Artenschutzprüfung.
- Entfall örtliche Bauvorschrift zu Aufschüttungen und Abgrabungen wg. Entwässerung.



Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
§ 2 Abs. 1 BauGB

25.10.2022

Erarbeitung **Entwurf** Bebauungsplan

Fachgutachten incl.
Aussagen zum
Artenschutz

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger
öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden**
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Planaushang

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

.....

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 20.05.2024 um 18:40 Uhr