

Neuhausen auf den Fildern

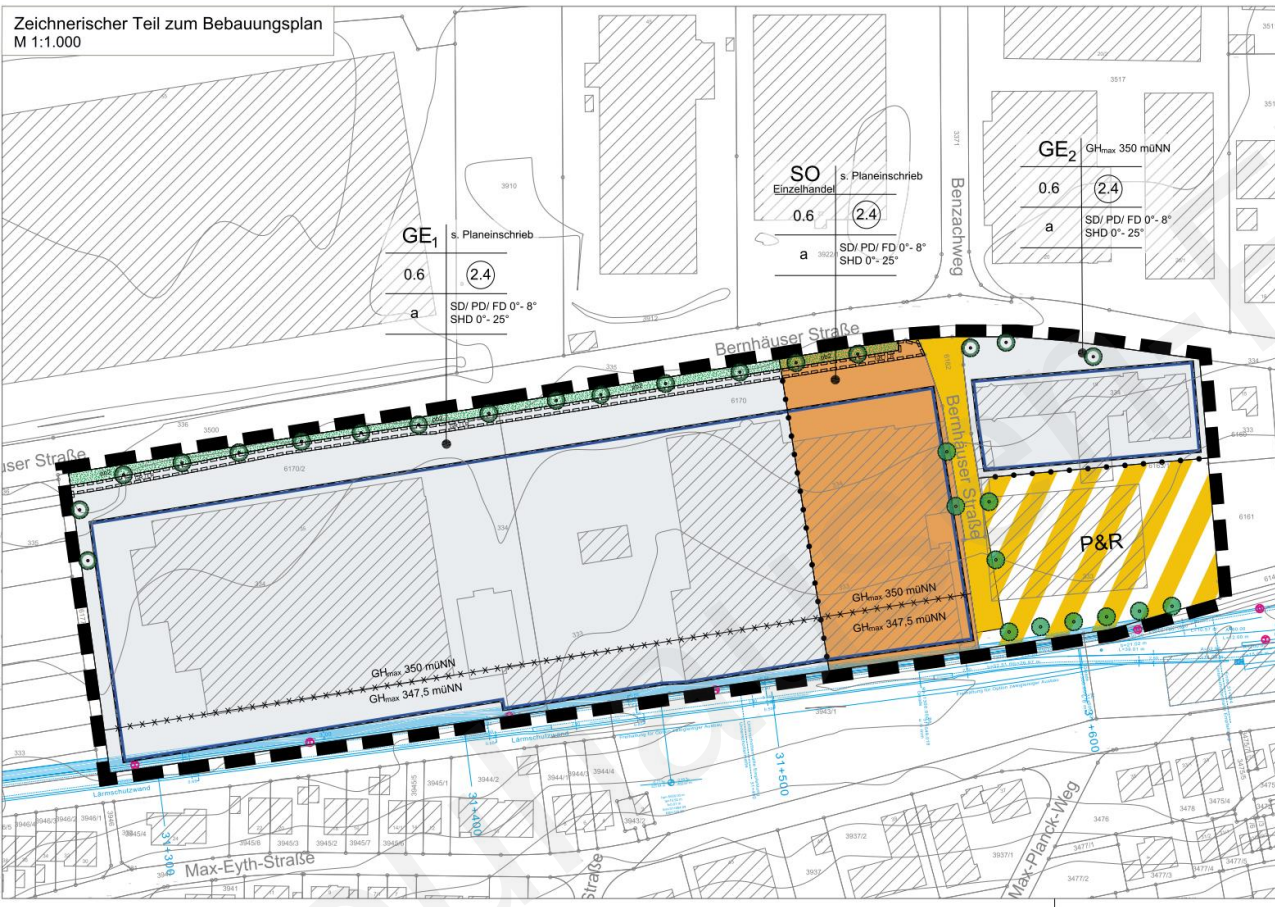
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

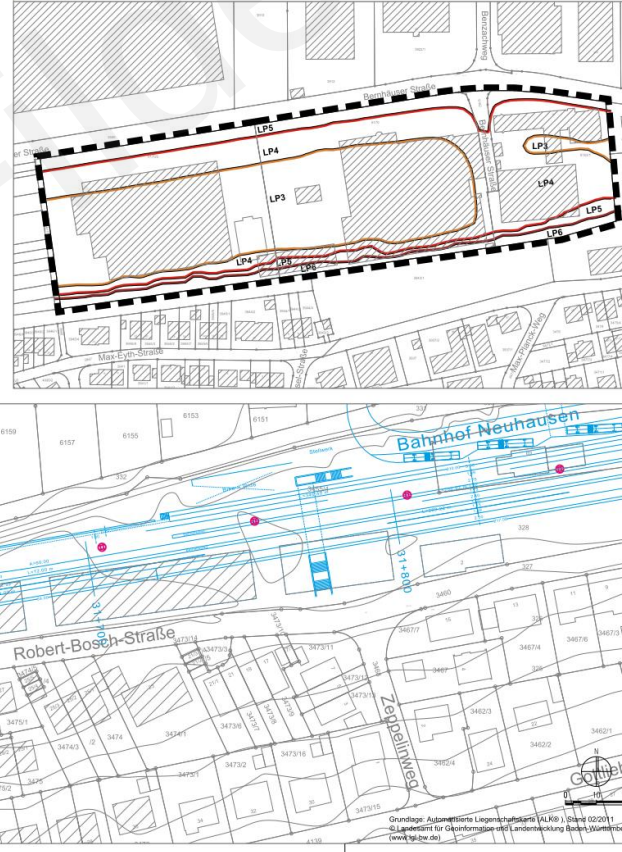


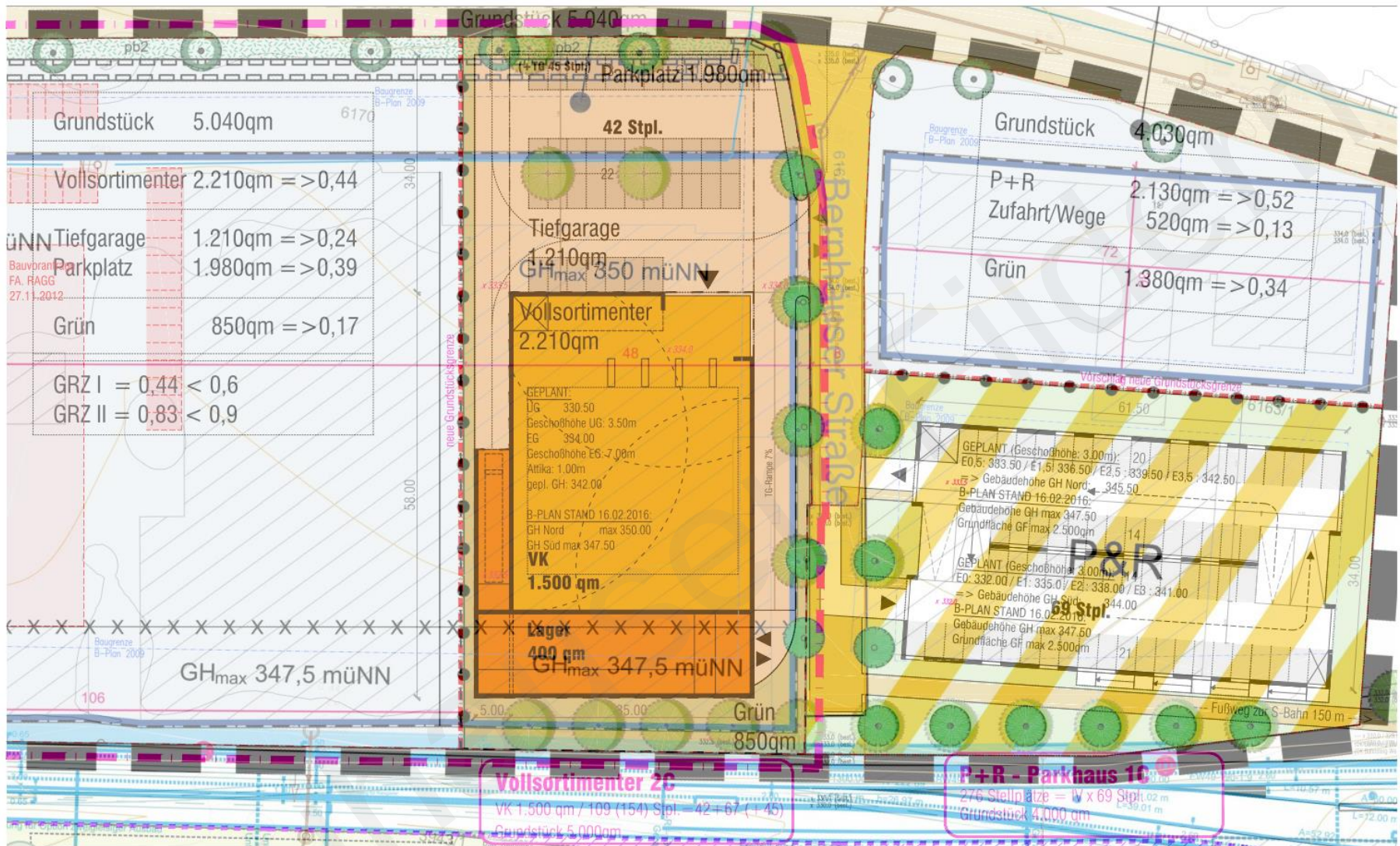
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

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

VORABZUG
17.02.2016 KU

EG - Maßstab 1:500

3B Vollsortim.(2C) & P+R(1C)

Grundstücksentwicklung FA. RAGG

Gemeinde NEUHAUSEN auf den Fildern

Stand 19.01.2016 KU

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schneidersstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt



BAUANTRAG		P.1747
Neubau Lebensmittelmarkt		
Bernhäuser Strasse 27 73785 Neuhausen auf den Fildern		6170/3
OK RFB EG = 10.00 = 333.00 mN		
Firma EDEKA Deutschland AG Bernstr. 1 77656 Orlingburg		
Müller + Huber ARCHITEKTURBÜRO Kornwiesengasse 17/17A Oberer F. 70623 Heilbronn, Postfach 71334 Heilbronn, Tel. 07141 140-100		
Übersichtsplan		Maßstab: 1:200
Zeichnung: A_12189	Blatt: 1400	Datum: 10.10.2023
Zustimmung: M		Plan: BA01

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

Neuhausen
auf den Fildern

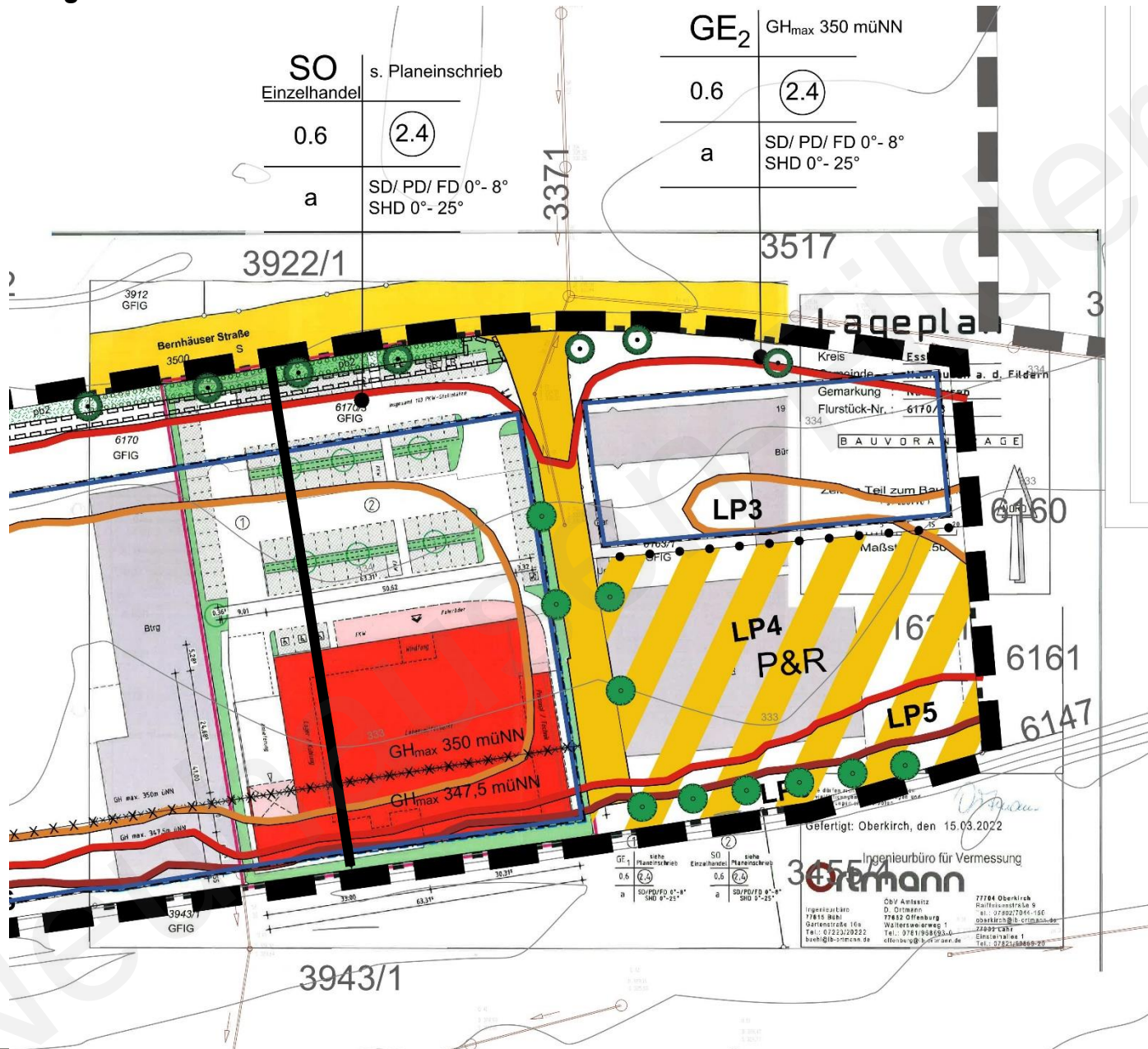


4

216-085
29.11.2023

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



[illegible][illegible][illegible]

Neuhausen
auf dem Fildern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

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

Plan-Nr. 113 **Entwurf vom 28.11.2023**



Kartographie: © Eschke Vorlag E. v. Wagner & J. Möhrhuber GmbH - 70736 Fellbach,
www.eschke-vorlag.de

Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerke
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
 - A. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B. Örtliche Bauvorschriften
 - C. Hinweise
- 4) Begründung
- 5) Gutachten

Gemeinde Neuhäusern auf den Fildern
 Bauabsatzplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
 Plan-Nr. 113 „Bernhäuser Straße Süd + Neuhäuserfeld, 1. Änderung“

TEXTTEIL

Entwurf vom 28.11.2011
 Seite 1 von 15

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Nur die baurechtliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	4
A.2	Weil der baurechtlichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauVO)	6
A.3	Baumasse (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)	6
A.4	Überbauten Großverkefahrfächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	7
A.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
A.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflegegefahr zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (3) Nr. 25 a BauGB)	8
A.7	Mit Gehr- und Leitungsgräben zu bebaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB, 9 BauVO)	9
A.8	Verfahren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9	Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 23a und 8 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)	9
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (2) LBO)	11
B.1	Außere Gestaltungsanforderungen (§ 74 Abs. 1 LBO)	11
B.2	Vorbeständen (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)	12
B.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unmittelbaren Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	12
C	Hinweise	13
C.1	Baufortschritt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.2	Bodennutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	13
C.3	Gesundheit	13
C.4	Baumfällplanungen	13
C.5	Bewässerungen durch Fließendes Stutgut	14
C.6	Versickerungsanlagen, Vektoren (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauVO)	14
C.7	B-Baum-Betrieb	14
C.8	Flächenverwertung	15

Naturl Architekten und Stadtplaner GmbH / Geschäftsführer: Prof. Dr. Gerd Baldauf / Stuttgart

Genehmigte Neubauplan auf dem Fläsiern Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauO und 1. Ordnung Bauvorschriften Plan-Nr. 113 „Bemhäuser Straße 50 – Neubaustellung, 1. Änderung“		Entwurf vom 28.11.2023 Seite 1 von 12
BEGÜNDUNG		
BEGÜNDUNG		
Inhaltsverzeichnis		
1	Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauO	2
3	Eingefügen bestehende Rechtsverhältnisse	4
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5	Stadtbauliches Konzept	6
6	Umweltbelastung	8
7	Gutachten / Untersuchungen	8
8	Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen 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 „Bemhäuser Straße 50 – Neubaustellung“ wird im Jahr 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich der Bemhäuser Straße geschaffen. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der gewerblichen Flächen die Anweisung eines Lebensmittelaufnahmetermins und die Schaffung ausreißender Parkierungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten die sich abzeichnenden Synergieeffekte aus dem Endhaltepunkt der 5-Bahn genutzt werden. Dem damaligen Bebauungsplanverfahren und damit dem ehemaligen Flächenbebauungsplan der verschiedenen Nutzungsaustausche kam ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittelvertriebsorientierten („SO-Gebiet Einzelhandel“, ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze)) wurde angeordnet, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Damit ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietsebene berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes war in Nord-Süd-Orientierung angeschlossen. Die nun vorliegende Vorüberplanung sieht die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gedreht in Ost-West-Richtung vor. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig oberirdisch organisiert (es liegt im Sinne der Kundenfreundlichkeit weitestgehend am Markt vorgelegte Angaben zu können). Für die Planung wird eine Fläche von rund 7.200 m² benötigt, was einer Verbleibende der Sondergebietsebene um ca. 21,5 m nach Westen einhört. Die Größe der Verkaufsfläche wird nach wie vor		
Basold Architekten und Stadtplaner GmbH Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Basold Stuttgart		

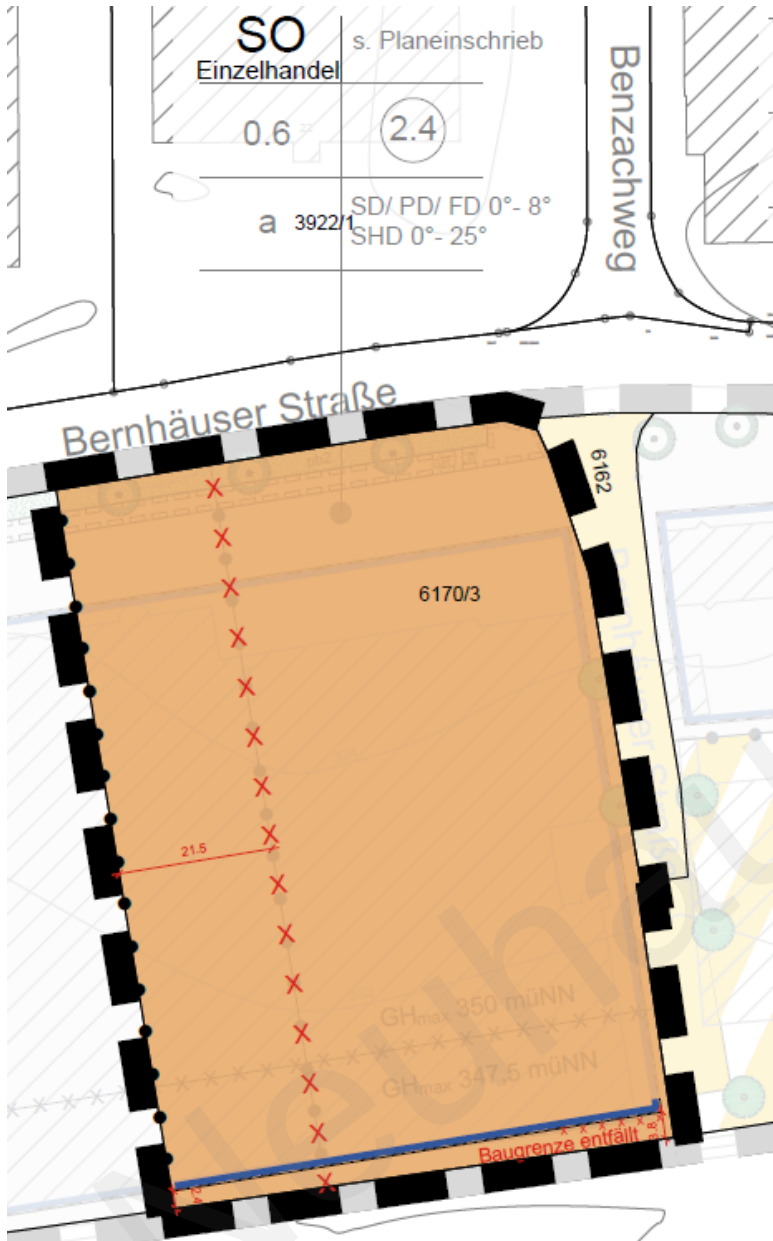
Bebauungsplan
Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung

Artenschutzprüfung gemäß
§ 44 Abs. 1 BNatSchG



GÖG
GRUPPE ECK
ÖKOLOGISCHE GÜTTACHTEN

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 18.05.2024 um 08:40 Uhr