

Neuhausen auf den Fildern

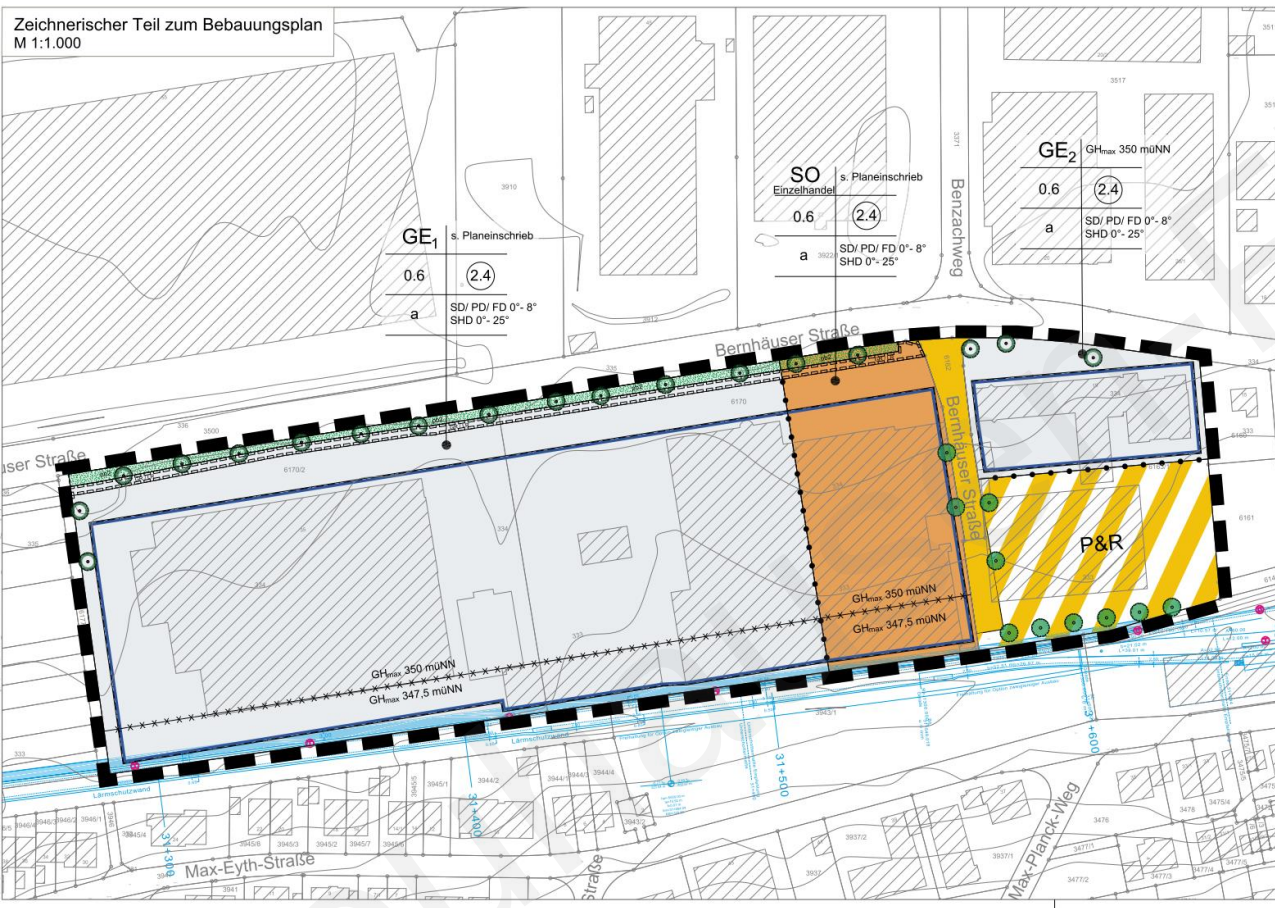
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung – 1. Änderung“

29.11.2023

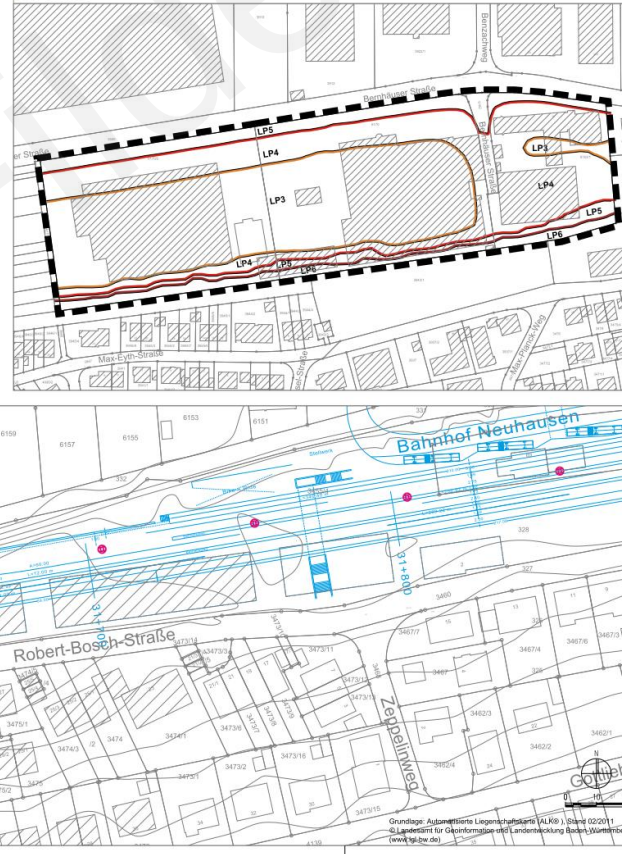


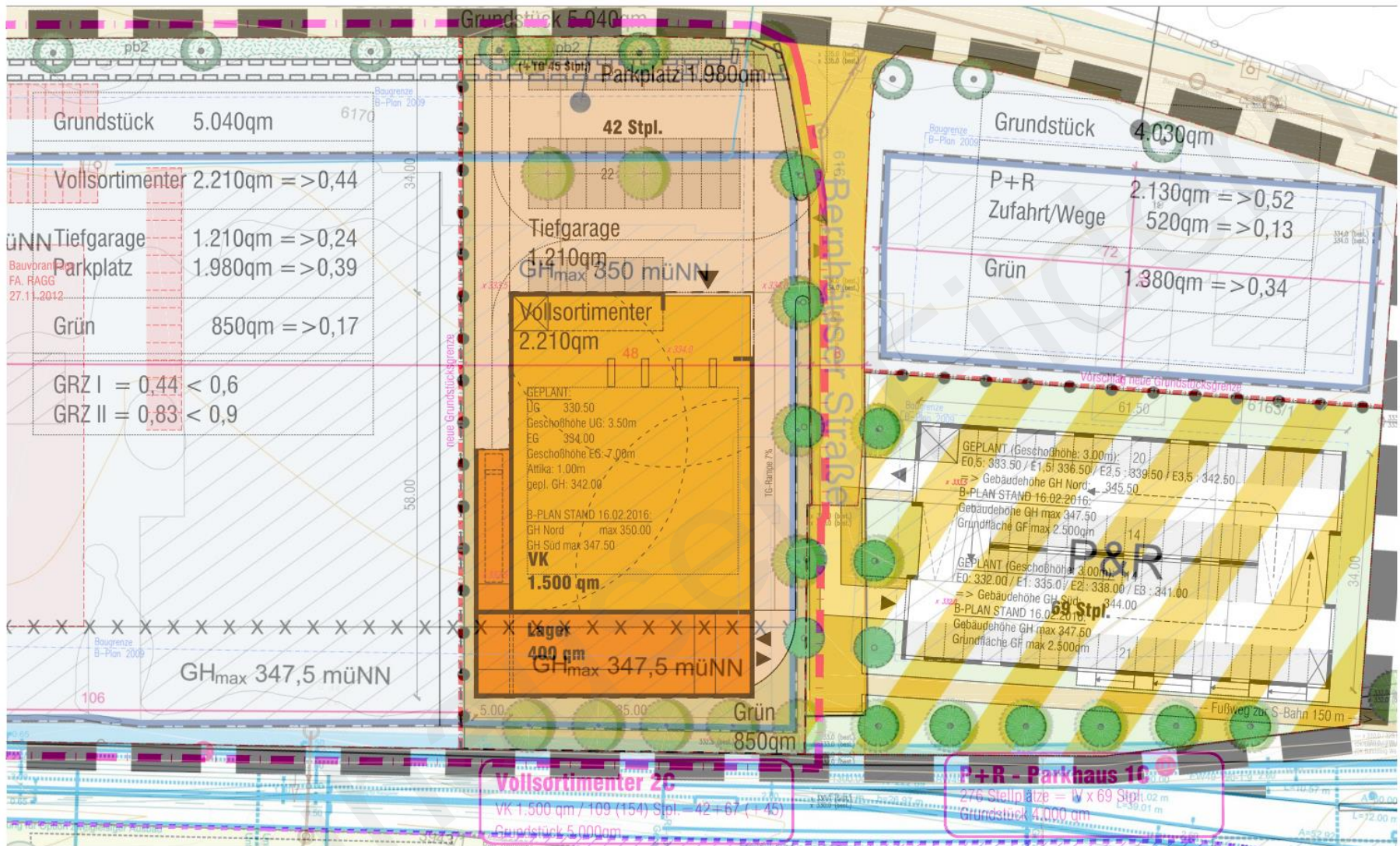
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bernhäuser Straße Süd – Neuaufstellung“, i.K.g. 21.07.2016

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		Fl. Nr. 6170/3	
73785 Neuhausen auf den Fildern			
OK RFB EG = 10.00 = 333.00 m²			
Firma EDEKA Deutschland AG, Geschäftsbereich EDEKA Markt EDEKA Markt AG, 73785 Neuhausen auf den Fildern			
Müller + Huber ARCHITEKTENBÜRO Kornwiesengasse 11, 73785 Neuhausen auf den Fildern Tel. 07143 12189, Fax 07143 12190, E-Mail: info@mueller-huber.de			
Übersichtsplan		Maßstab 1:200	
Zeichner: A.12189	Fläche: 1400	Datum: 10.10.2023	Zeichner: M
Projekt: BA01		Blatt: 1	

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

Neuhausen
auf den Fildern

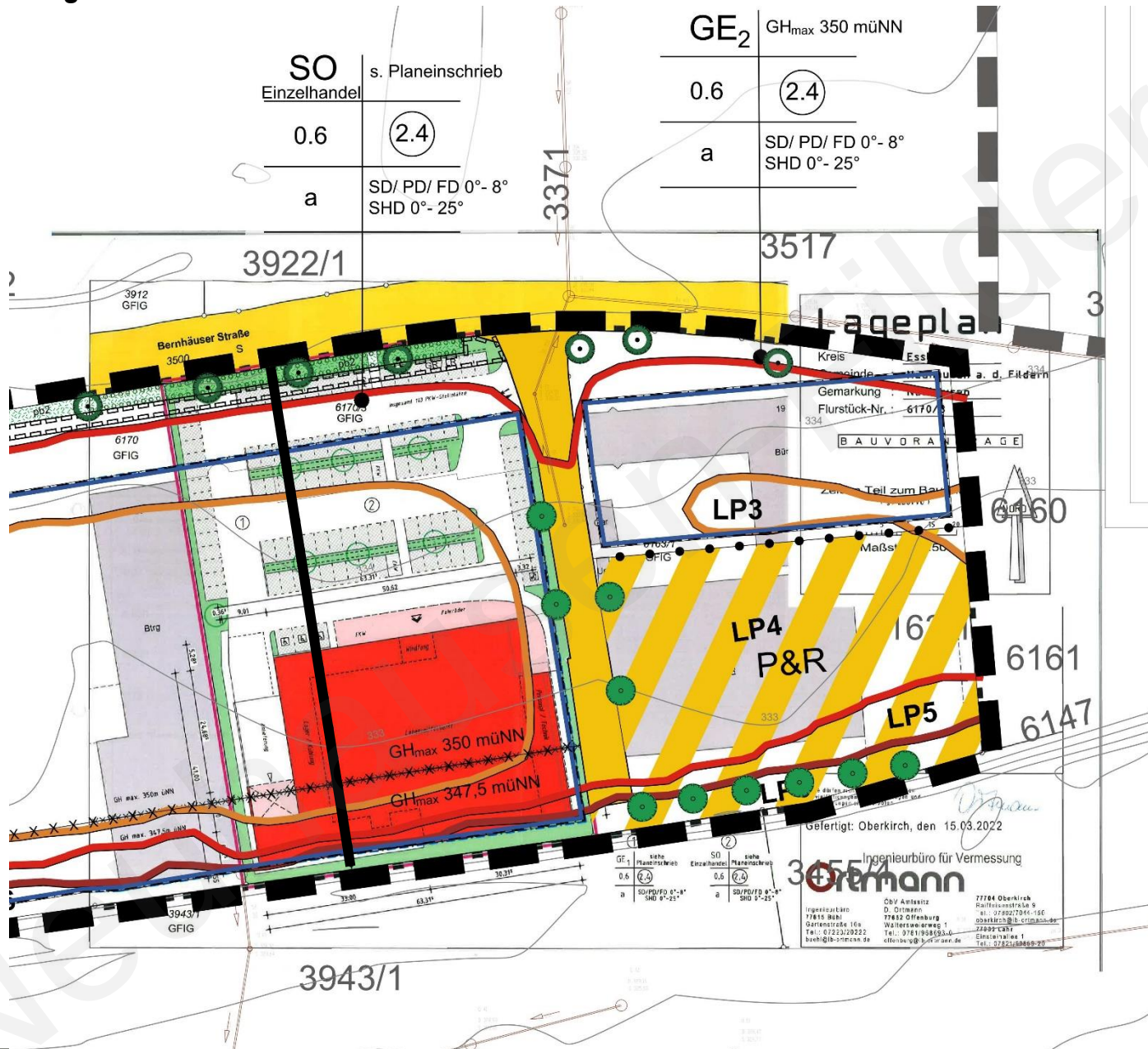


4

216-085
29.11.2023

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Vorhabenplanung Neubau EDEKA-Markt in rechtsverbindlichem BP



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

baldauf
ENTWURFEN

Neuhausen
auf den Fildern
Gemeinde
Neuhausen auf den Fildern
Kommunales Bauamt
Postfach 10 15 56
72635 Neuhausen auf den Fildern
Telefon 07141 140-110
Telefax 07141 140-111
E-Mail baub@neuhausen.de
Web www.neuhausen.de

Neuhausen
auf dem Fils

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung“

Plan-Nr. 113 Entwurf vom 28.11.2023



Kartographie: © StädteVorlag E. v. Wagner & J. Mittelhuber GmbH - 70736 Fellbach,
www.staedtevorlag.de

Inhalt:

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

Gemeinde Neuhäuser auf dem Fildern
 Bausatzungen 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	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Art der beaulasteten Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 Bau-NOVO)	4
A.2	Mäß der beaulasteten Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Bau-NOVO)	5
A.3	Baumasse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Bau-NOVO)	6
A.4	Überbauten und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau-NOVO)	7
A.5	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	7
A.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosierung zur Erweichung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a Bau-NOVO)	8
A.7	Mit Geln- und Leitungsrechten zu beaulastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
A.8	Vorkommnisse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
A.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen (§ 9 (1) Nr. 23a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 23 Bau-NOVO)	11
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 24 (2) LBO)	12
B.1	Aufgabe Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)	11
B.2	Vorbeständen (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)	12
B.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbefestigten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	12
C	Hinweise	13
C.1	Befestigung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	13
C.2	Bodenerosierung (§ 9 (1) BauGB, §§ 20 und 27 DSchG)	13
C.3	Gesundheit	13
C.4	Kaufverpflichtungen	13
C.5	Bauverordnungen durch Baupolizeibehörden (§ 14 Bau-NOVO)	14
C.6	Versorgungsanlagen, Verkehrsanlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 Bau-NOVO)	14
C.7	S-Bahn-Betrieb	14
C.8	Handwerksverpflichtung	15

Stadtrat Architekten und Stadtplaner Grottel / Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Beitzel / Stuttgart

Gemeinde Neuhäusern auf der Fläsm Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 1. Ordnung Bauvorschriften Plan-Nr. 113 „Bernhaußer Straße Süd – Neuaufstellung, 1. Änderung“		Entwurf vom 28.11.2023 Seite 1 von 12
BEGRÜNDUNG		
BEGRÜNDUNG		
Inhaltsverzeichnis		
1	Errorderns der Planung	1
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	2
3	Eingefen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5	Städtebauliches Konzept	6
6	Umweltbelang	6
7	Gutachten / Untersuchungen	7
8	Begründung zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9	Begründung zu den Änderungen an den Örtlichen Bauvorschriften	12
10	Fächerbilanz	12
11	Bodennutzung / Folgeverfahen	12
12	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1 ERFORDEARNIS DER PLANAFSTELLUNG		
Mit dem Bebauungsplanverfahren „Bernhaußer Straße Süd – Neuaufstellung“ wurden im Jahr 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich der Bernhaußer Straße geschaffen. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der gewerblichen Flächen die Anbindung eines Lebensmittellieferanten und die Schaffung ausweichender Parkungsmöglichkeiten für Pendler. So sollten sich auch abweichenden Synergieeffekte aus dem Grundzuepunkt der 5-Bahn genutzt werden. Dem damaligen Bebauungsplanverfahren „Bernhaußer Straße Süd – Neuaufstellung“ lagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und das damit einhergehenden Flächenabgrenzung der verschiedenen Nutzungsbausteine bei ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Für den Bereich des Lebensmittellieferanten (50- Gebiet Einzelhandels) ca. 1500 m² Verkaufsfäche, ca. 100 Stellplätze (optional 150 Stellplätze) wurde angedacht, einen Teil der Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Dabei ergab sich eine notwendige Grundstücksfläche von rund 5.000 m², welche durch die Abgrenzung der Sondergebietseinfriedung berücksichtigt wurde. Die Ausrichtung des Gebäudes war in Nord-Süd-Richtung angedacht. Die nun vorliegende Vorplanung stellt die Ausrichtung des Gebäudes um 90° gegen im Ost-West-Richtung vor. Des Weiteren werden die Stellplätze vollständig oberirdisch organisiert um dieses im Sinne der Kundenfreundlichkeit als auch dem Markt vorgelegten anordnungen zu können. Für die Planung wird eine Fläche von rund 7.200 m² benötigt, was mit der Verbelteilung der Sondergebietseinfriedung um ca. 21,5 m nach Westen einhergeht. Die Größe der Verkaufsfäche wird nach wie vor		
Basalard Architekten und Stadtplaner GmbH Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Basalard Stuttgart		

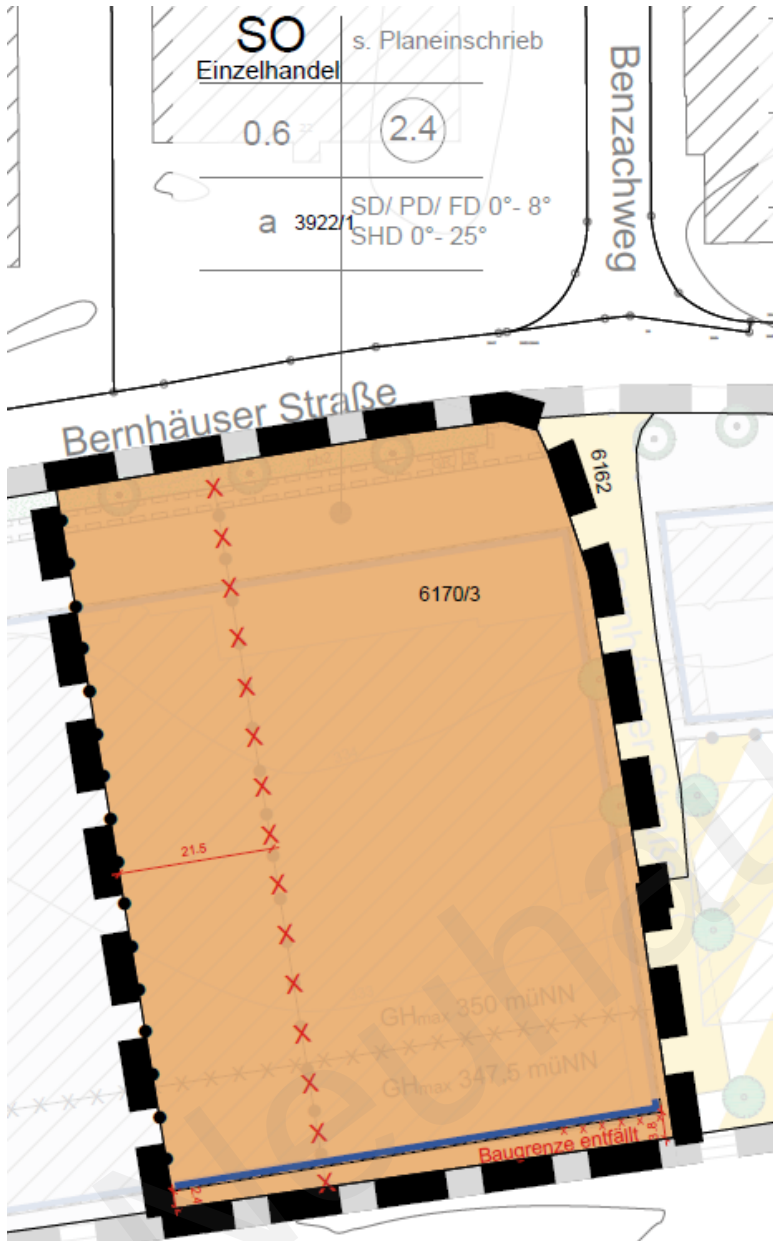
Bebauungsplan
Bernhäuser Straße Süd –
Neuaufstellung, 1. Änderung

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.

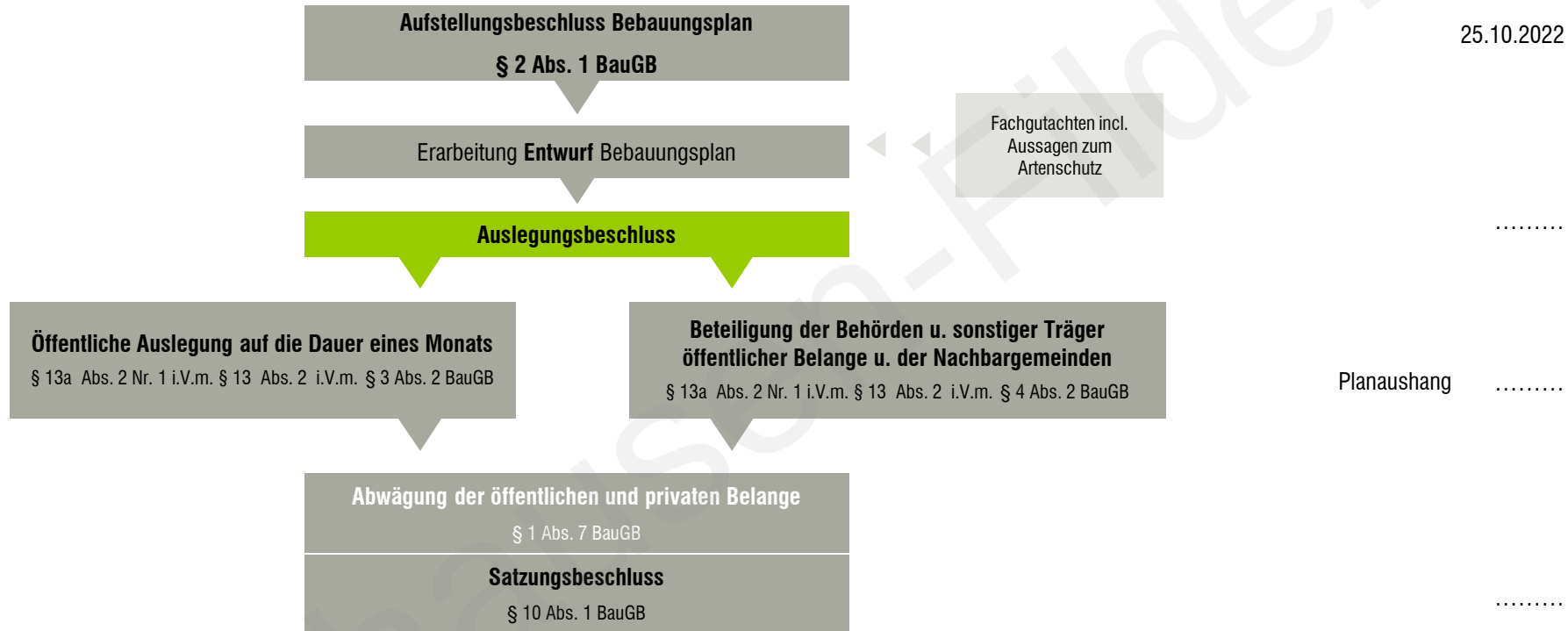
~~Roter Text, durchgestrichen~~

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



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 09:18 Uhr