

Neuhausen auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

19.12.2023

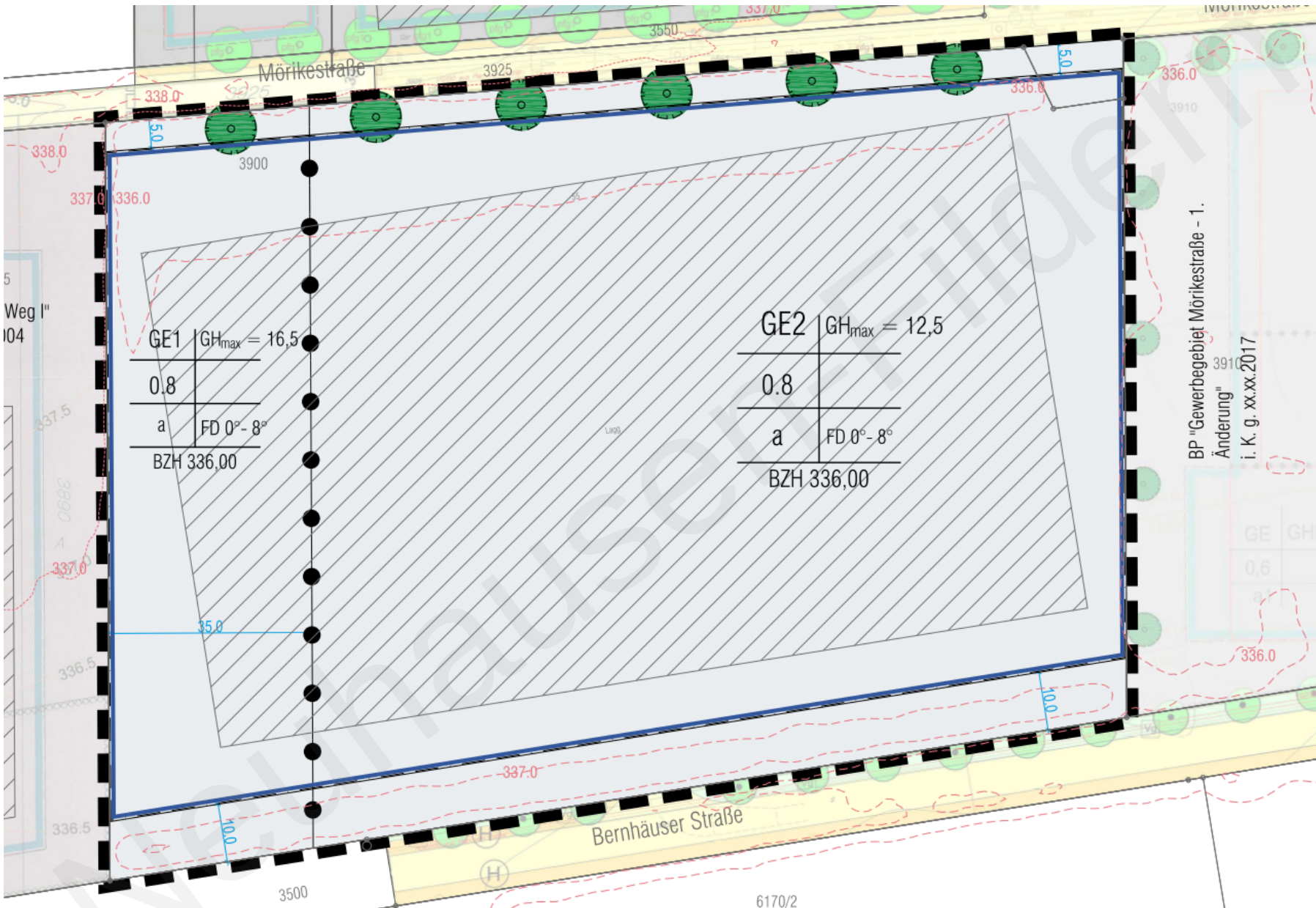




Quelle: Bilder © 2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

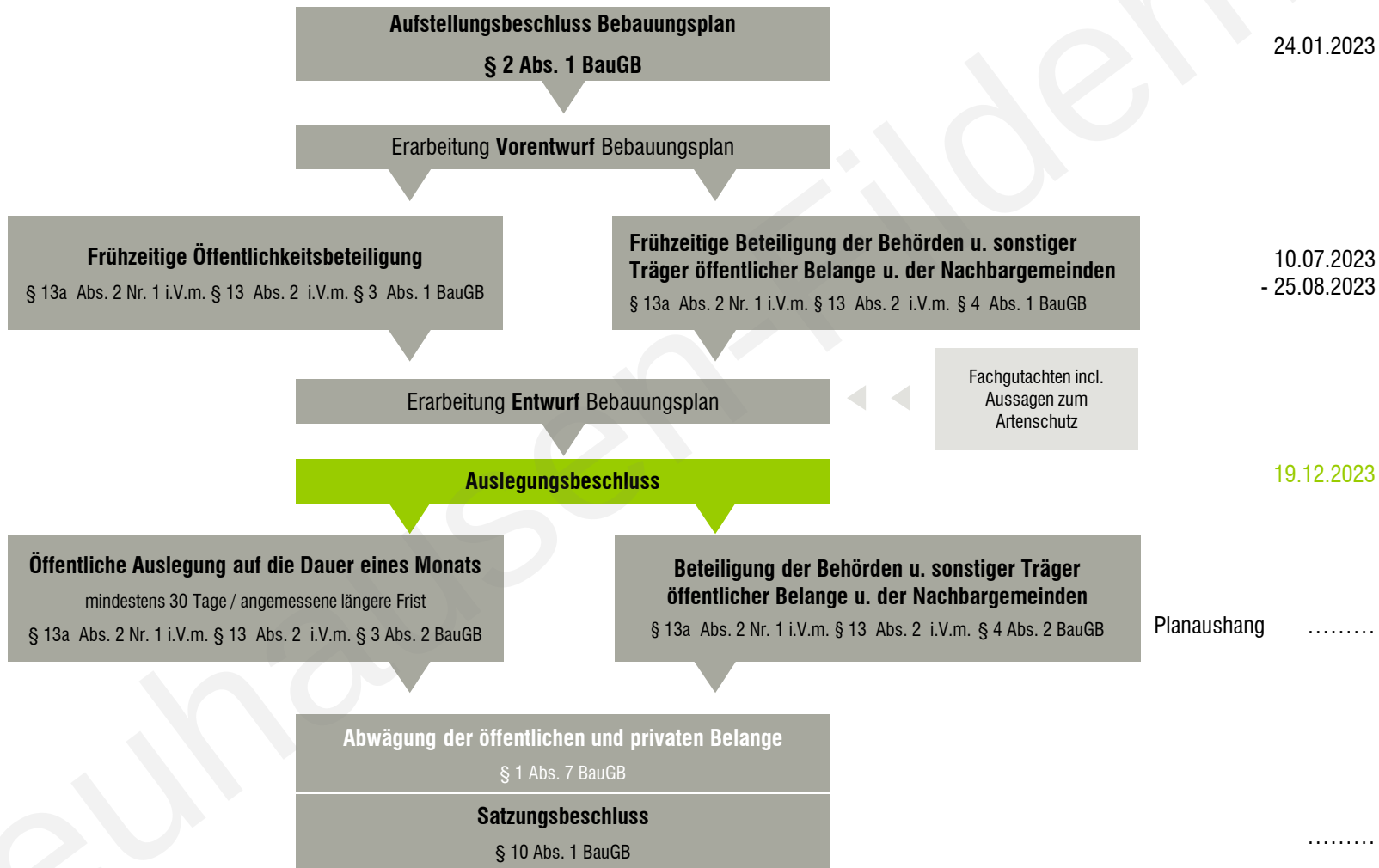


Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 27.06.2023



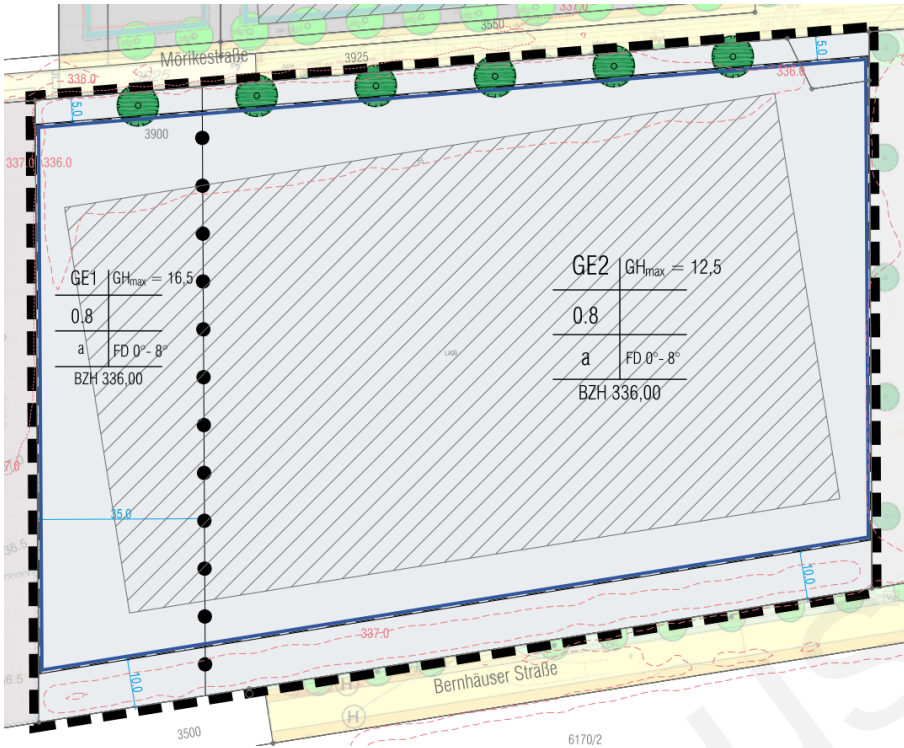
Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

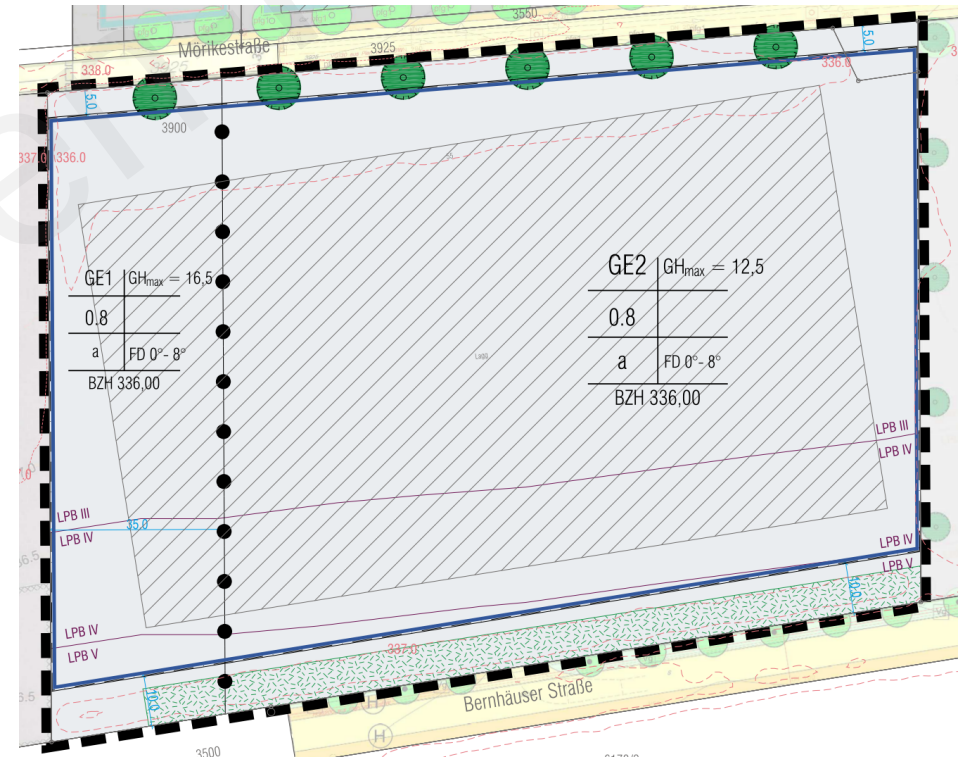


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Vorentwurf

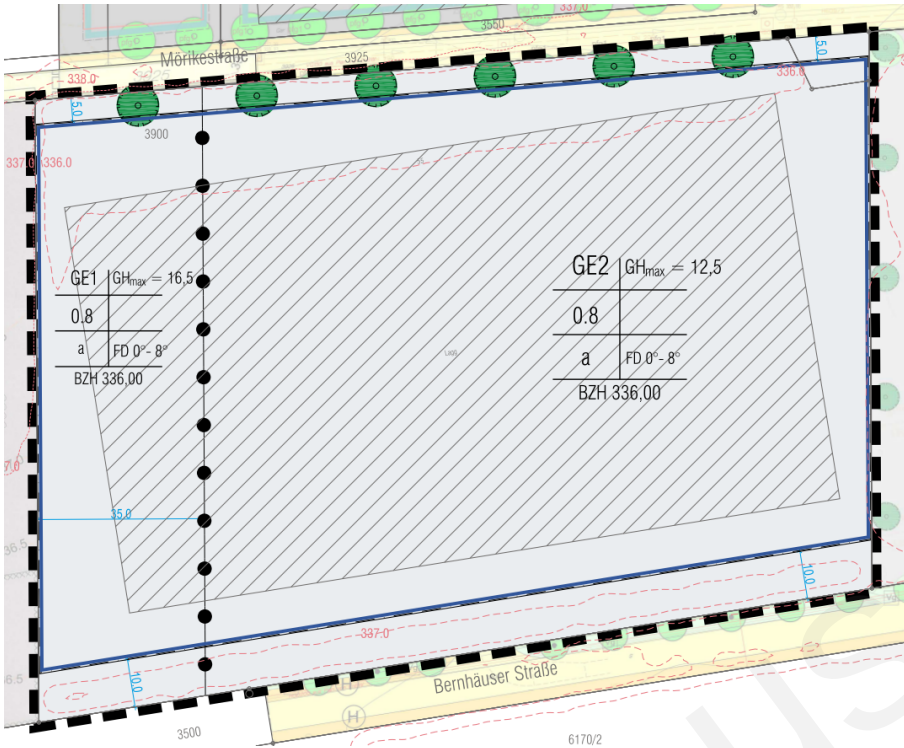


Entwurf

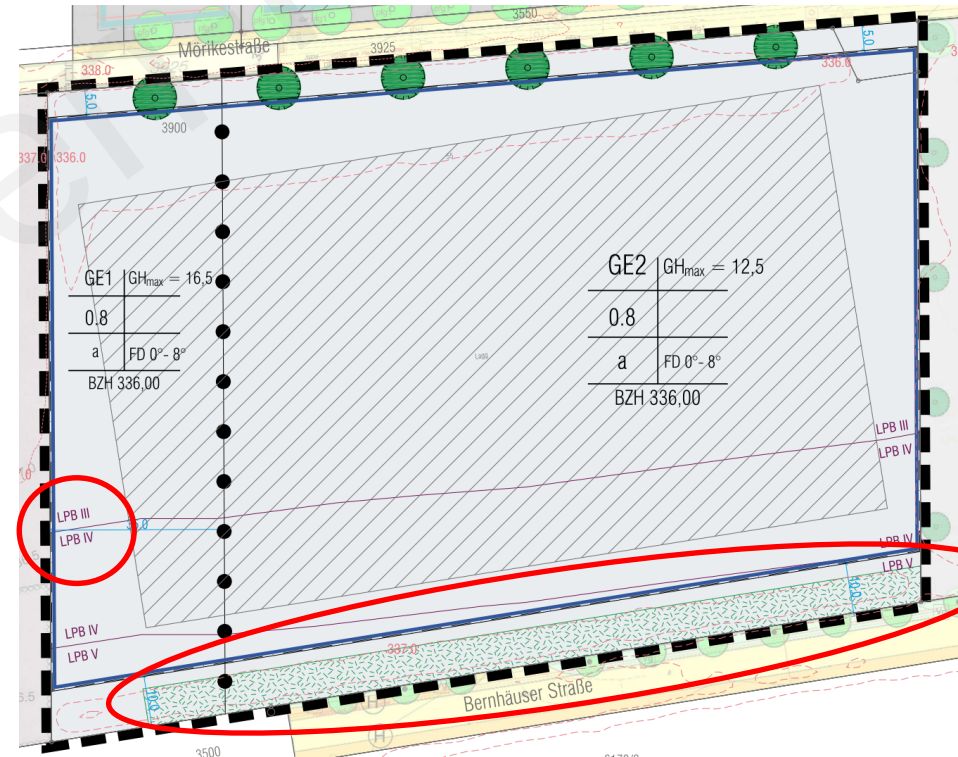


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

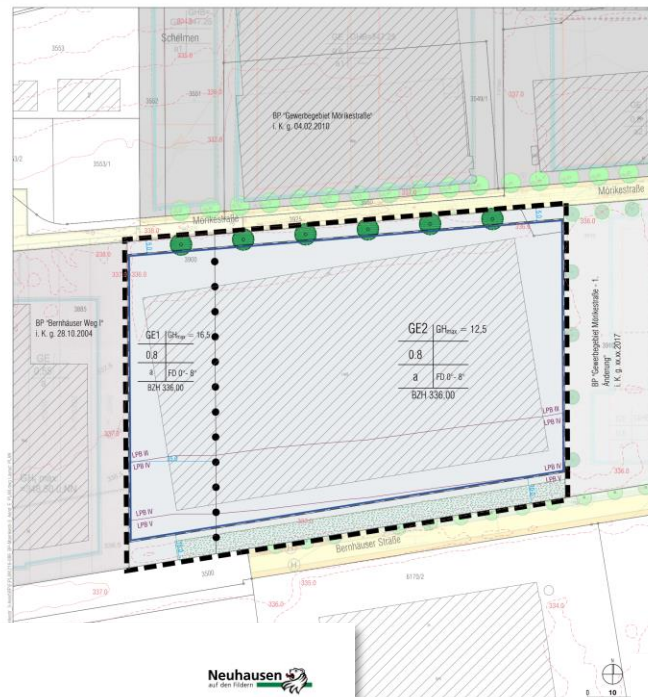
Vorentwurf



Entwurf



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 19.12.2023



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe in Metern 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche GE2 $G_{fl_{max}} = 12,5$ a $FD 0-8'$ BZH 336,00
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Fläche mit Pflanzbindung Pflanzung Einzelelemente
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Maß der baulichen Nutzung 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind SP1
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Maß der baulichen Nutzung 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind SP1
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Maß der baulichen Nutzung 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind SP1

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise
FD 0-8'	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen
FD 0-8'	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Beimut in ca. 100m
FD 0-8'	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Beimut in ca. 100m

Gewerbliche Grundstücke	Grundfläche	10.275 m²
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und § 13a BauGB	27.06.2023

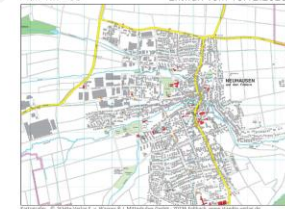


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 108 Entwurf vom 19.12.2023



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.000



Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Plan-Nr. 108



- 1. Verfahrensweise
- 2. Planzeichen
- 3. Textteil
- 4. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5. Örtliche Bauvorschriften
- 6. Hinweise
- 7. Begründung
- 8. Gutachten

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 108 „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ Entwurf vom 19.12.2023

Seite 1 von 11

TEXTTEIL

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
- A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- A.4 Überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- A.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauNVO)
- A.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bedingungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünanlagen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO)
- A.7 Die von der Bebauung resultierenden Schutzpflichten und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu öffentlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)
- B.1 Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- B.2 Wertevermittlungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- C Kennzeichnung
- C.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erhöht mit umweltschützenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
- D Hinweise
- D.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)
- D.2 Bodenerhaltung (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)
- D.3 Geotechnik
- D.4 Grundwasser
- D.5 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart
- D.6 Abfallwirtschaftsplan/Bodenschutzplan
- D.7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassung
- D.8 Vogelschutz
- D.9 Schutzlandschaft

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Plan-Nr. 108 „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ Entwurf vom 19.12.2023

Seite 1 von 13

BEGRÜNDUNG

- Inhaltsverzeichnis
- 1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung
- 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- 3. Einflüsse in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4. Beschreibung des Plangebietes
- 5. Einflüsse von Umwelt und Erbsorge
- 6. Umweltbelange
- 7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9. Flächenplan
- 10. Bodenordnung / Folgermaßen
- 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
- Im Bereich zwischen Mörikestraße und Bernhäuser Straße besteht der rechtswidrige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße“ der am 04.02.2010 in Kraft trat. Ziel der damaligen Bauleitplanung war unter anderem auch die Schaffung einer zusätzlichen Straßenverbindung zwischen den beiden Straßen. Beteiligt von der kommunalen gewerblichen Nutzung, die Schaffung einer zusätzlichen Straßenverbindung hat sich als nicht vorrangig erforderlich erwiesen. Ferner hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nur wenig Spielraum lassen und unter Umständen betrieblichen Erfordernissen von gewerblichen Anlagen widersprechen. Grundätzlich soll im vorliegenden Geltungsbereich daher eine größere Flexibilität hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden, die unterschiedlichen Anforderungen im gewerblichen Bereich entspricht. Es sollen insbesondere für bereits vorhandene / benachbarte gewerbliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten und auch für erweiterungswillige erbauliche (und unternehmeh) Gewerbebetriebe möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mithin der Festlegung eines möglichst großzügigen Baurechts können sowohl künftige Betriebsformen als auch großflächige bauliche Anlagen untergeordnet werden.
- Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 27.06.2023 gefasst.
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.



GUTACHTEN	FACHBETRAG
Projekt-Nr.: 230142702	Projekt-Nr.: 2301427
Ausfertigungs-Nr.: -	Ausfertigungs-Nr.: -
Datum: 18.08.2023	Datum: 18.08.2023
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ Gemeinde Neuhausen auf den Fildern – Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange –	Bebauungsplan „Mörikestraße – 3. Änderung“ Gemeinde Neuhausen auf den Fildern – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung –
Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Baumst Schlossplatz 1 73765 Neuhausen auf den Fildern	Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Baumst Schlossplatz 1 73765 Neuhausen auf den Fildern

HPC AG
Mörikestr. 18
73765 Neuhausen a. F.



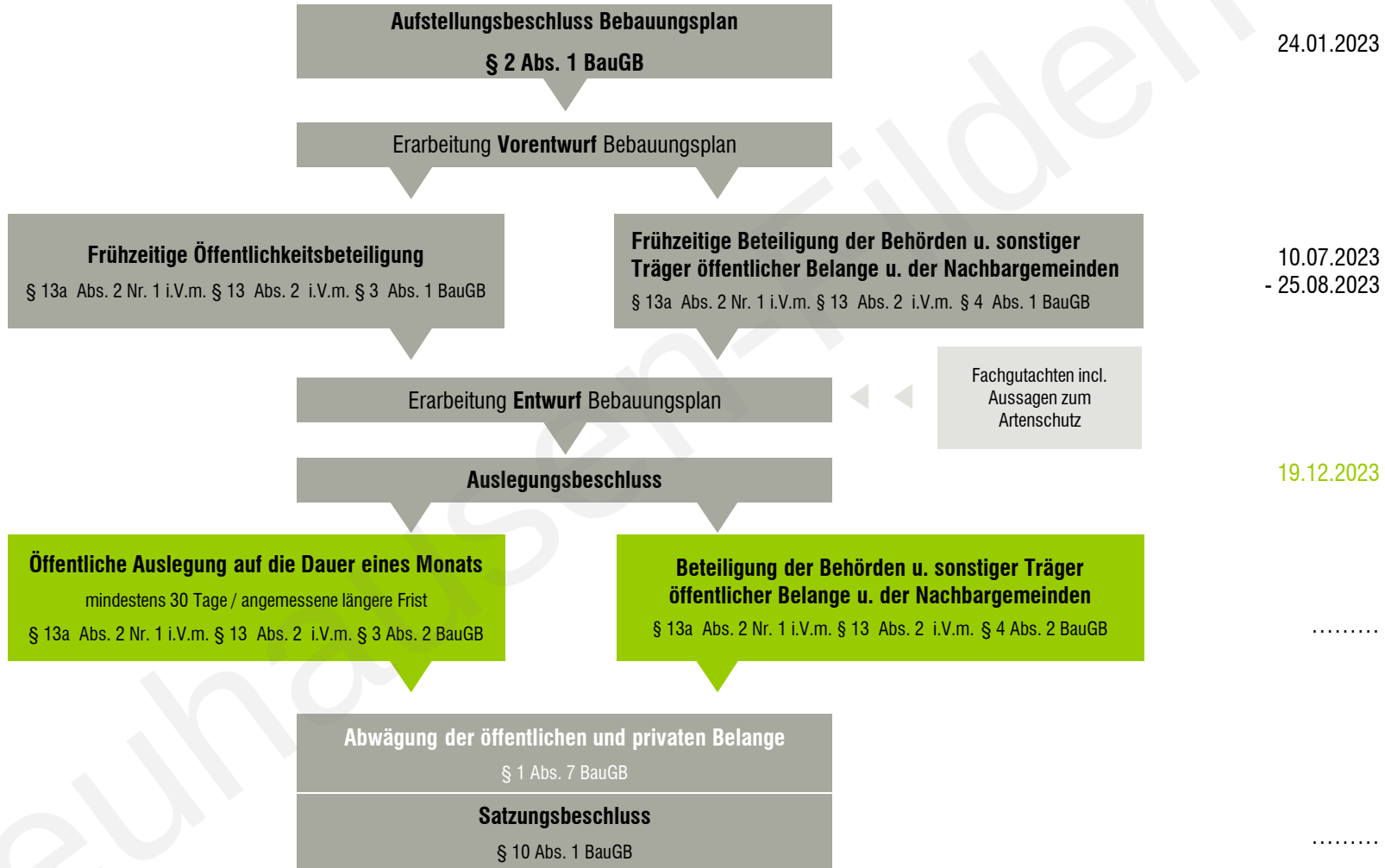
GUTACHTEN	FACHBETRAG
Projekt-Nr.: 230142702	Projekt-Nr.: 2301427
Ausfertigungs-Nr.: -	Ausfertigungs-Nr.: -
Datum: 18.08.2023	Datum: 18.08.2023
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ Gemeinde Neuhausen auf den Fildern – Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange –	Bebauungsplan „Mörikestraße – 3. Änderung“ Gemeinde Neuhausen auf den Fildern – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung –
Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Baumst Schlossplatz 1 73765 Neuhausen auf den Fildern	Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Baumst Schlossplatz 1 73765 Neuhausen auf den Fildern

HPC AG
Mörikestr. 18
73765 Neuhausen a. F.



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 12.05.2024 um 04:21 Uhr