

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)



08.12.2009
M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichnungsanordnung 1990 (PlanV 90 vom Frühjahr 91)
Auf der jeweiligen Bauteile: (S. 34/35) Bau 09/1

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- [illegible]

AUSFERTIGUNG

Die technische und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Gemeinderates von Neuhäusern, wie dieser im Bescheid vom 26.07.2010 zum Ausdruck kommt, überein.
Die Verfahren gem. § 18 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Neuhäusen, den 27.01.2010

ges. Direktor
Thomas Dittler
1. Beigeordneter

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 08.12.2006
2. Offizielle Raumordnung vom 08.12.2009

Anlagen zum Bauungsplan:
1. Begründungen vom 08.12.2009
2. Umweltbericht vom 08.12.2009

3. Überprüfung der Flächenverträglichkeit / Untersuchung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr - Fachliche Stellungnahme inf-02, W&R Bauphysik, Schwabheim vom 02.04.2007

Received: 27 October 2010

Projekt: GEMEINDE NEUHAUSEN a.d.E.

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUFORSCHRIFTEN
GEWERBEGASSE "NÖRKESTRASSE"

Prüfungsinhalt:	SATZUNG			
Fachlehrer:	RECHTSPLAN			
Anzahl der:	Buchstaben	Einheiten	Überschneidung	Wahlrecht

13.003	N. POLLOH	08.12.2009	ger. Hagenstein	1.500
--------	-----------	------------	-----------------	-------

Proper Health
Rearrange your health for freedom,
an active and productive life

Besatznummer 1 (7777777777777777)	Verfahren 1777777777777777
	Verfahren 1777777777777777
	Verfahren 1777777777777777

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

ba

ABC

Technical drawing of a building plot with two drainage basins, GE1 and GE2.

Basin GE1:

GE1	GH _{max} = 16,5
0,8	
a	FD 0°-8°
BZH 336,00	

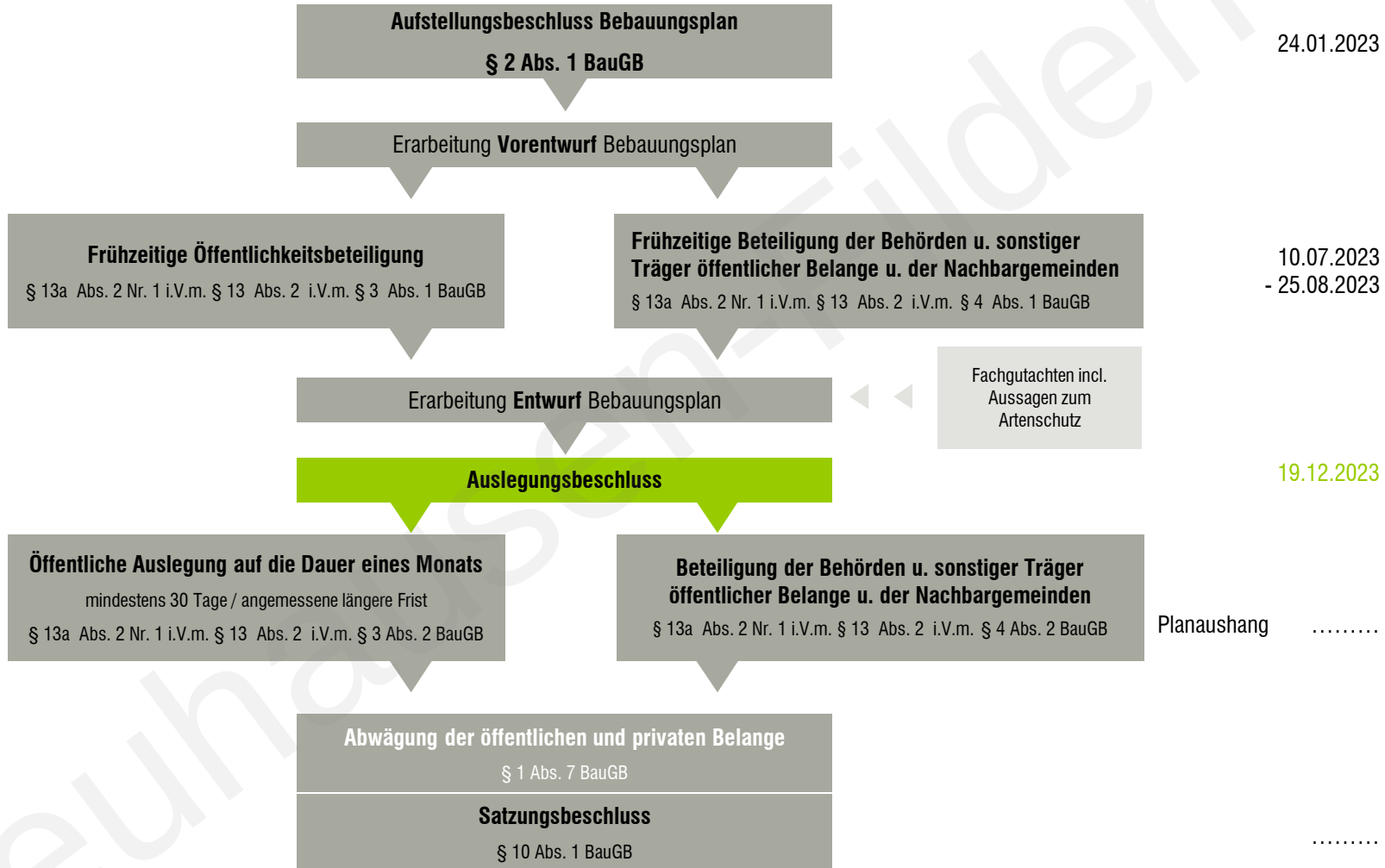
Basin GE2:

GE2	GH _{max} = 12,5
0,8	
a	FD 0°-8°
BZH 336,00	

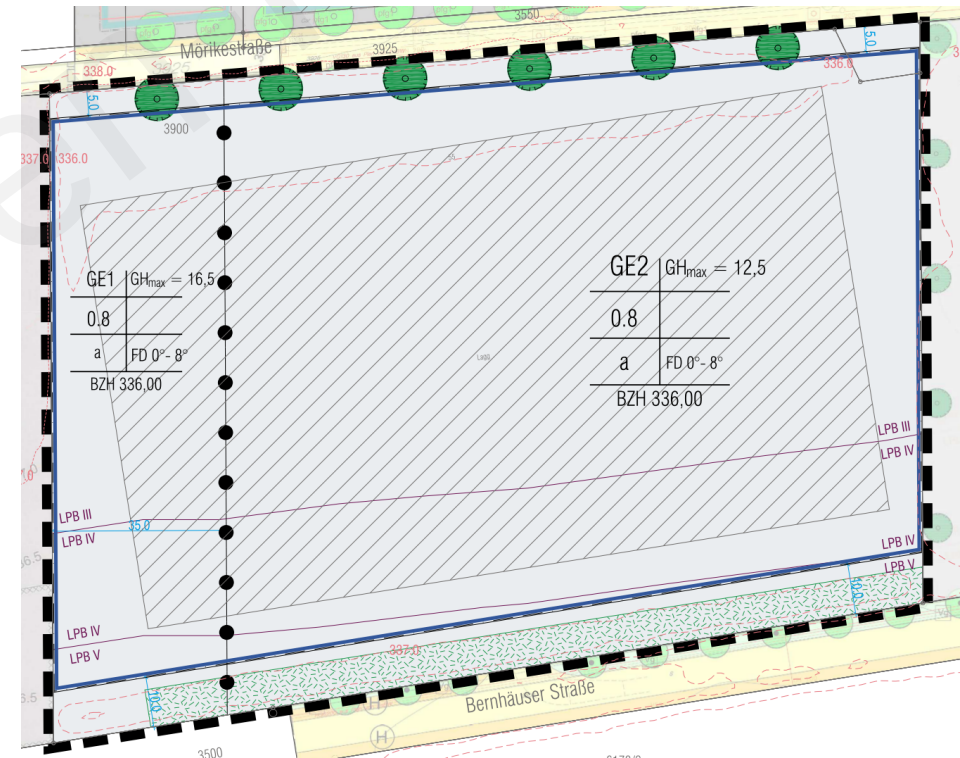
The drawing also includes a scale bar (1:100) and a north arrow.

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

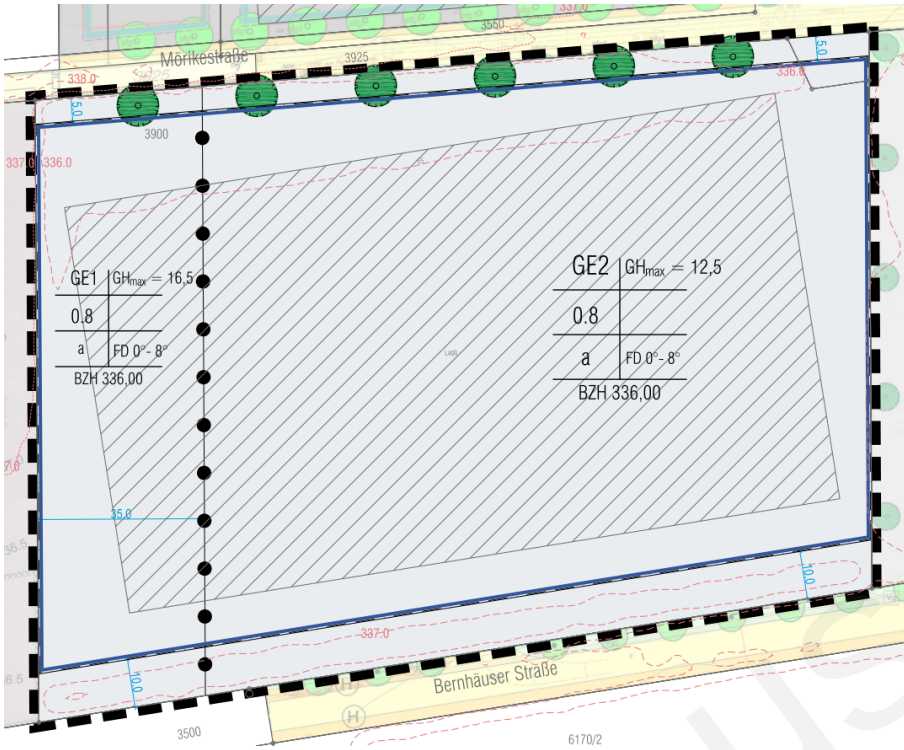


Vorentwurf

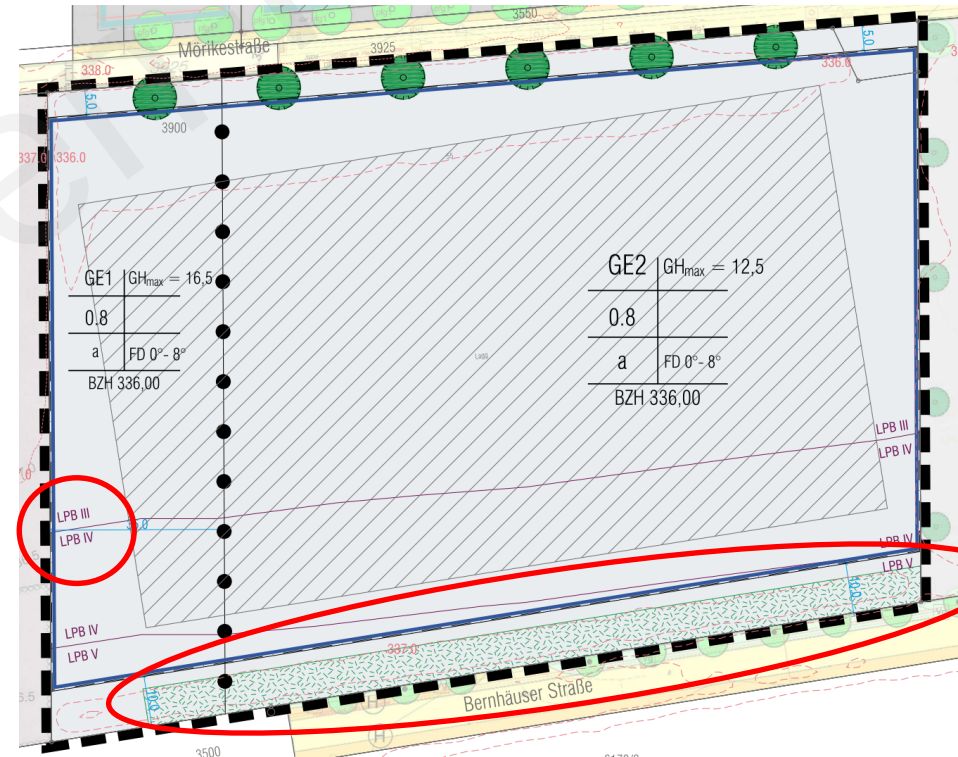


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Vorentwurf



Entwurf



Architectural site plan showing a residential development. The central plot is outlined in a thick dashed black line and contains two building footprints:

- GE1** (left): $GH_{\text{max}} = 16.5$, 0.8 , 4 , $FD 0'-8'$, $BZH 132.00$
- GE2** (right): $GH_{\text{max}} = 12.5$, 0.8 , 4 , $FD 0'-8'$, $BZH 100.00$

The plot is bordered by 'Mörkställe' to the north and 'Berghäuser Straße' to the south. To the west is the 'Berghäuser Weg' plot. The plan includes various elevation points (e.g., 302.0, 301.0, 300.0) and a north arrow in the bottom right corner.

Das Diagramm zeigt die verschiedenen Bauteile eines Gebäudes, unterteilt in tragende und nichttragende Teile, sowie in Außen- und Innenelemente.

- Art der baulichen Nutzung** (Type of building use): GE/GEZ (Gewerbe/Industrial)
- Gesamtergebnis** (Overall result): G (Gut/Good)
- Maß der baulichen Nutzung** (Degree of building use): 0,8 (Niedrig/Low)
- Werte leichter Anlagen: maximale Gebäudemasse in Metern** (Values for light structures: maximum building mass in meters): 120 m (Niedrig/Low)
- Großkernmaß** (Large core measure): 120 m (Niedrig/Low)
- Beispiele in Metern > 100 m** (Examples in meters > 100 m):
 - Übertragene Grundstücksfläche mit übertragener Grundstücksfläche (Transferred plot area with transferred plot area)
 - Abweichende Bauweise (Bauweise Testen) (Deviant construction (construction test))
- Übertragene Grundstücksfläche mit übertragener Grundstücksfläche** (Transferred plot area with transferred plot area): 120 m (Niedrig/Low)
- Anlagen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen in Bepflanzungen zur Verhütung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (Structures of trees, shrubs and other plantings as well as bindings in plantings for the prevention of trees, shrubs and other plantings): 120 m (Niedrig/Low)
- Fläche mit Pflanzung** (Area with planting): 120 m (Niedrig/Low)
- Pflanzung Coordinate** (Planting coordinate): 120 m (Niedrig/Low)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Übersiedlungen erforderlich sind** (Areas where special measures are required against migration during construction): 120 m (Niedrig/Low)
- Übersichtsbogen: Fachliche Stellungnahme Nr. 02 - Überprüfungen der Kennzahlvorgabe / Überprüfung der Stoffmassen durch den Statiker/Struktur / WB / Baustoffe GZ: Untersuchungen 02.00.0007** (Overview: Technical statement No. 02 - Verification of the key figure specification / Verification of the mass of materials by the structural engineer / WB / Building materials GZ: Investigations 02.00.0007)
- Sonstige Flächen** (Other areas):
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Maßstabes (Boundary of the spatial scope of the scale)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Maßstabes (Boundary of the spatial scope of the scale)
 - Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (Delimitation of different building uses)

Äußere Gestaltung § 17 Abs. 1 Nr. 1-3	
FD-P-#	Flächlich mit Deckungsbereich
	Sonstige Parameter
Grenze des ästhetischen Gefaltungsbereichs des Deutschen Bauvorschriften	
Hinweise	
	Bezeichneteinstellung
10.9	Benennung in ca. Werten
Beispiel Nutzungsschablone	Fälligkeit Nutzung
GE2	GR _{max} = 12.5
0.8	
a	FD 0° - 15°
	Benennung

[illegible]

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

„Gewerbegebiet Mörike“
3. Änderung“

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 108 „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ Entwurf vom 19.12.2023
TEXTTEIL Seite 1 von 11

Altersverzeichnis		
A	Planungsrechtliche Festlegungen	3
A.1	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 1 BauplanV) & §§ 1-11 BauVOV)	3
A.2	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 2 BauplanV) & §§ 1-21 BauVOV)	3
A.3	Bewässerung (§§ 9 (1 Nr. 3 BauplanV) & § 22 BauVOV)	3
A.4	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 4 BauplanV) & §§ 22-23 BauVOV)	3
A.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von	3
A.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Gewässern (§§ 9 (1 Nr. 5 & 6 BauplanV) & §§ 24-26 BauVOV)	3
A.7	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 7 BauplanV) & §§ 27-30 BauVOV)	3
A.8	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 8 BauplanV) & §§ 31-33 BauVOV)	3
A.9	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 9 BauplanV) & §§ 34-36 BauVOV)	3
A.10	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 10 BauplanV) & §§ 37-39 BauVOV)	3
A.11	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 11 BauplanV) & §§ 40-42 BauVOV)	3
A.12	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 12 BauplanV) & §§ 43-45 BauVOV)	3
A.13	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 13 BauplanV) & §§ 46-48 BauVOV)	3
A.14	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 14 BauplanV) & §§ 49-51 BauVOV)	3
A.15	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 15 BauplanV) & §§ 52-54 BauVOV)	3
A.16	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 16 BauplanV) & §§ 55-57 BauVOV)	3
A.17	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 17 BauplanV) & §§ 58-60 BauVOV)	3
A.18	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 18 BauplanV) & §§ 61-63 BauVOV)	3
A.19	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 19 BauplanV) & §§ 64-66 BauVOV)	3
A.20	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 20 BauplanV) & §§ 67-69 BauVOV)	3
A.21	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 21 BauplanV) & §§ 70-72 BauVOV)	3
A.22	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 22 BauplanV) & §§ 73-75 BauVOV)	3
A.23	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 23 BauplanV) & §§ 76-78 BauVOV)	3
A.24	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 24 BauplanV) & §§ 79-81 BauVOV)	3
A.25	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 25 BauplanV) & §§ 82-84 BauVOV)	3
A.26	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 26 BauplanV) & §§ 85-87 BauVOV)	3
A.27	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 27 BauplanV) & §§ 88-90 BauVOV)	3
A.28	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 28 BauplanV) & §§ 91-93 BauVOV)	3
A.29	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 29 BauplanV) & §§ 94-96 BauVOV)	3
A.30	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 30 BauplanV) & §§ 97-99 BauVOV)	3
A.31	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 31 BauplanV) & §§ 100-102 BauVOV)	3
A.32	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 32 BauplanV) & §§ 103-105 BauVOV)	3
A.33	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 33 BauplanV) & §§ 106-108 BauVOV)	3
A.34	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 34 BauplanV) & §§ 109-111 BauVOV)	3
A.35	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 35 BauplanV) & §§ 112-114 BauVOV)	3
A.36	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 36 BauplanV) & §§ 115-117 BauVOV)	3
A.37	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 37 BauplanV) & §§ 118-120 BauVOV)	3
A.38	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 38 BauplanV) & §§ 121-123 BauVOV)	3
A.39	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 39 BauplanV) & §§ 124-126 BauVOV)	3
A.40	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 40 BauplanV) & §§ 127-129 BauVOV)	3
A.41	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 41 BauplanV) & §§ 130-132 BauVOV)	3
A.42	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 42 BauplanV) & §§ 133-135 BauVOV)	3
A.43	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 43 BauplanV) & §§ 136-138 BauVOV)	3
A.44	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 44 BauplanV) & §§ 139-141 BauVOV)	3
A.45	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 45 BauplanV) & §§ 142-144 BauVOV)	3
A.46	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 46 BauplanV) & §§ 145-147 BauVOV)	3
A.47	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 47 BauplanV) & §§ 148-150 BauVOV)	3
A.48	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 48 BauplanV) & §§ 151-153 BauVOV)	3
A.49	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 49 BauplanV) & §§ 154-156 BauVOV)	3
A.50	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 50 BauplanV) & §§ 157-159 BauVOV)	3
A.51	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 51 BauplanV) & §§ 160-162 BauVOV)	3
A.52	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 52 BauplanV) & §§ 163-165 BauVOV)	3
A.53	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 53 BauplanV) & §§ 166-168 BauVOV)	3
A.54	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 54 BauplanV) & §§ 169-171 BauVOV)	3
A.55	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 55 BauplanV) & §§ 172-174 BauVOV)	3
A.56	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 56 BauplanV) & §§ 175-177 BauVOV)	3
A.57	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 57 BauplanV) & §§ 178-180 BauVOV)	3
A.58	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 58 BauplanV) & §§ 181-183 BauVOV)	3
A.59	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 59 BauplanV) & §§ 184-186 BauVOV)	3
A.60	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 60 BauplanV) & §§ 187-189 BauVOV)	3
A.61	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 61 BauplanV) & §§ 190-192 BauVOV)	3
A.62	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr. 62 BauplanV) & §§ 193-195 BauVOV)	3
A.63	Art der baulichen Nutzung (§§ 9 (1 Nr.	

Inhaltsverzeichnis	
1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
4	Beschreibung des Plangebietes
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung
6	Umweltbelange
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
9	Flächenbilanz
10	Bodenordnung / Folgeverfahren

Im Bereich zwischen Möhrkestraße und Bernauer Straße besteht der rechtliche Anspruch der Eigentümerinnen der Grundstücke 10 und 11 auf die Errichtung einer Wohnfläche von 120 qm. Ziel der damaligen Bauplanung war unter anderem auch die Schaffung einer zusätzlichen Straßenbewertung zwischen den beiden Straßen. Faktorei von der Errichtung einer zweigeschossigen Wohnfläche ist der Umstand, dass es sich hier um ein nicht zwingend erforderlich ersienes; ferner hat sich gezeigt, dass die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnfläche im Bereich zwischen Bernauer Straße und Möhrkestraße zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraums führen würde. Der Lebensraum lässt sich unter Umständen betrieblichen Erfordernissen von gewerblichen Anlagen widersprechen. Grundsätzlich soll im vorliegenden Gebäudebereich daher eine zweigeschossige Wohnfläche nicht errichtet werden. Die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnfläche ist im Bereich zwischen Bernauer Straße und Möhrkestraße nicht zulässig, da die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnfläche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraums führen würde. Der Lebensraum lässt sich unter Umständen betrieblichen Erfordernissen von gewerblichen Anlagen widersprechen. Grundsätzlich soll im vorliegenden Gebäudebereich daher eine zweigeschossige Wohnfläche nicht errichtet werden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens: Gewerbegebiet Möhrkestraße - 3. Änderung der Gemeindeordnung der Gemeinde Nauen auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses in öffentlicher Sitzung am 28.07.2003, 2003.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.15 ha.

Balkauf Architekten und Stadtplane GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gert Balkauf | Stuttgart



Auftraggeber

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bauamt
Schlossplatz 1
73765 Neuhausen auf den Fildern

HFC AG
Sonnen 12 - 16
72103 Rottenburg a. N.
Telefon: (07472) 156-0, Fax: (07472) 156-11
Internet: www.hfc.ag
E-Mail: info@hfc.ag



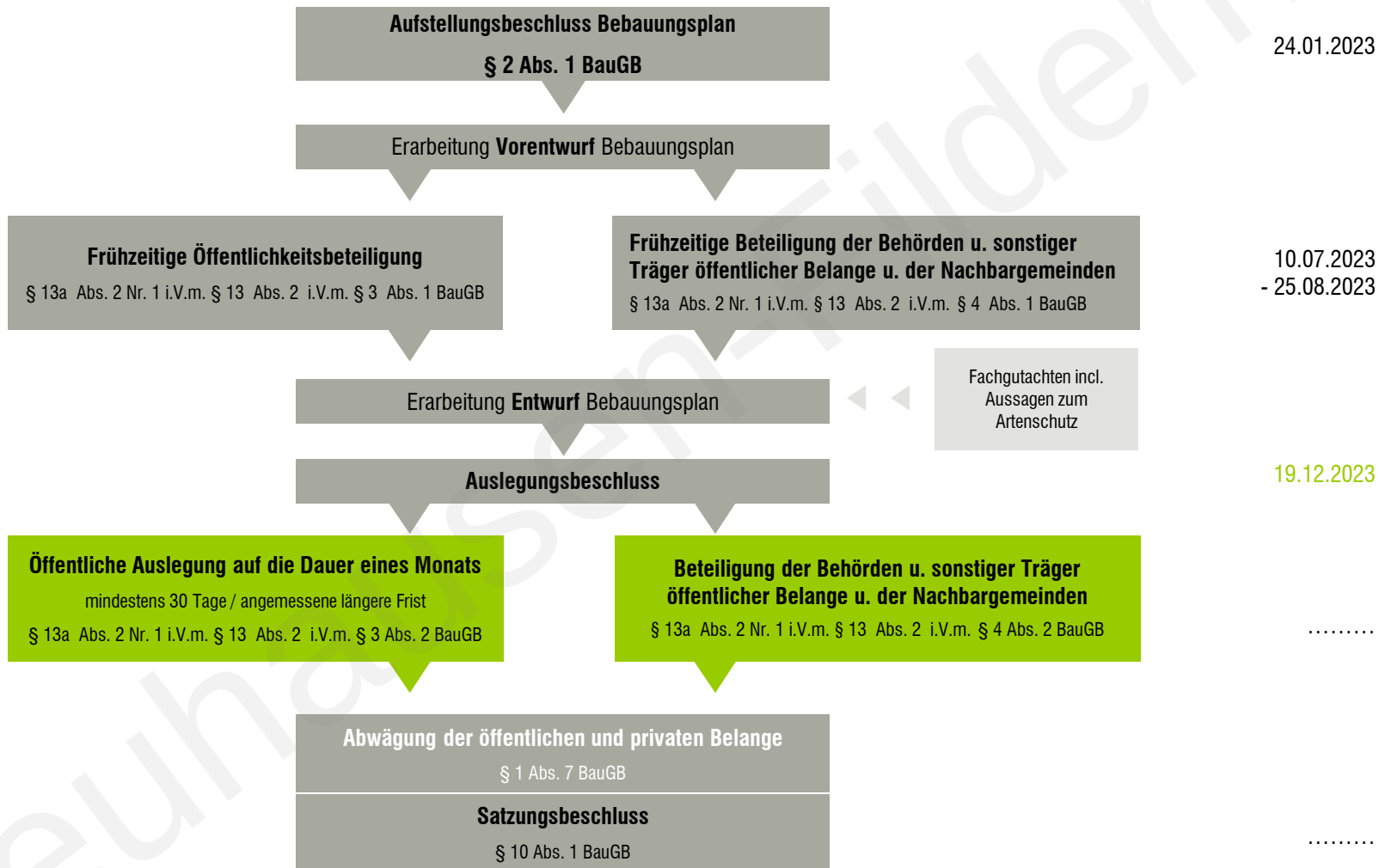
Auftraggeber

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bauamt
Schlossplatz 1
73765 Neuhausen auf den Fildern

HPC AG
Schöna 12 - 16
72108 Rottenburg a. N.
Telefon: 07472 156-0; Fax 07472 160-111
Internet: www.hpc.ag
E-Mail: info@hpc.ag

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 21:10 Uhr