

Neuhausen auf den Fildern

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

19.12.2023

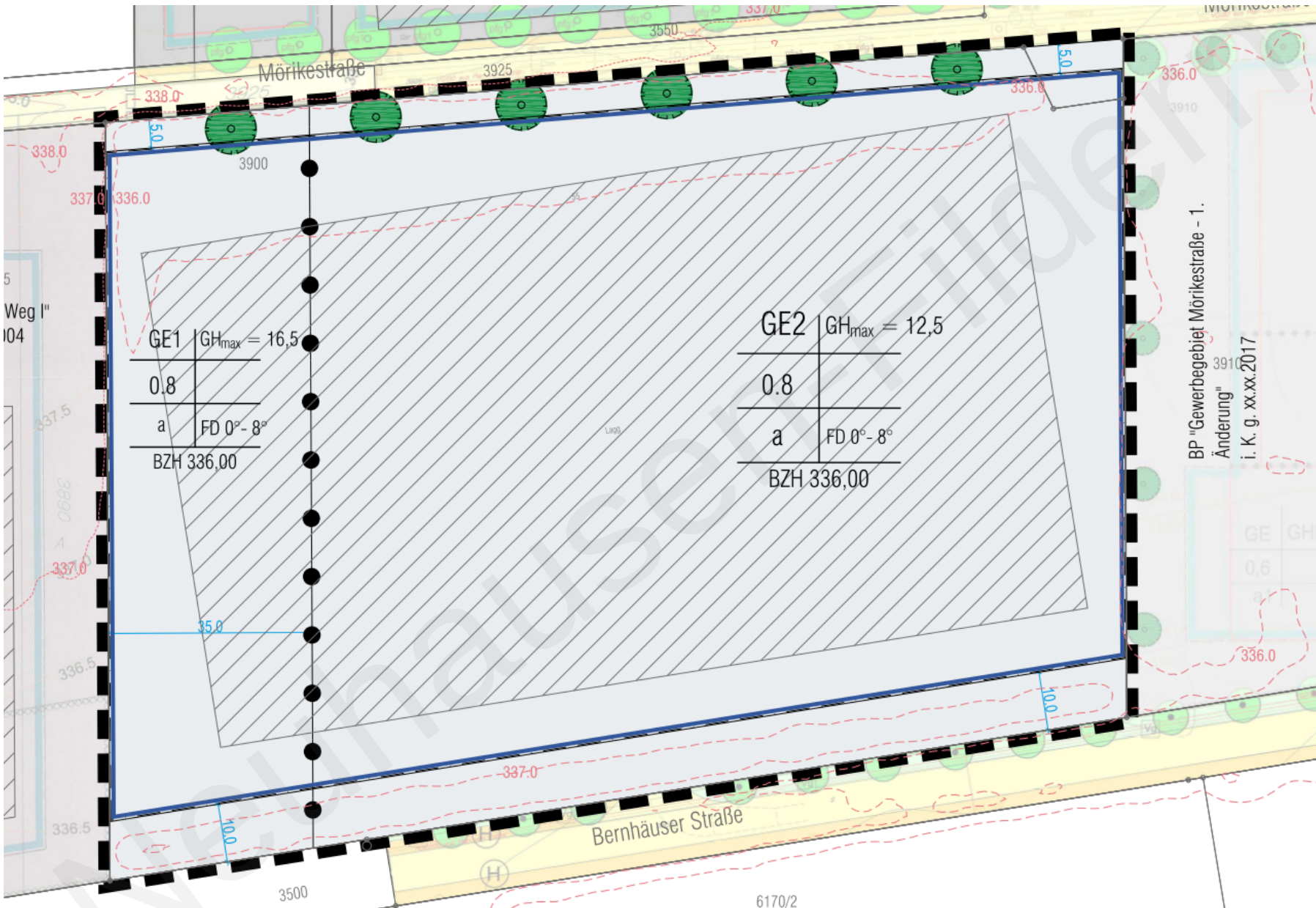




Quelle: Bilder © 2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

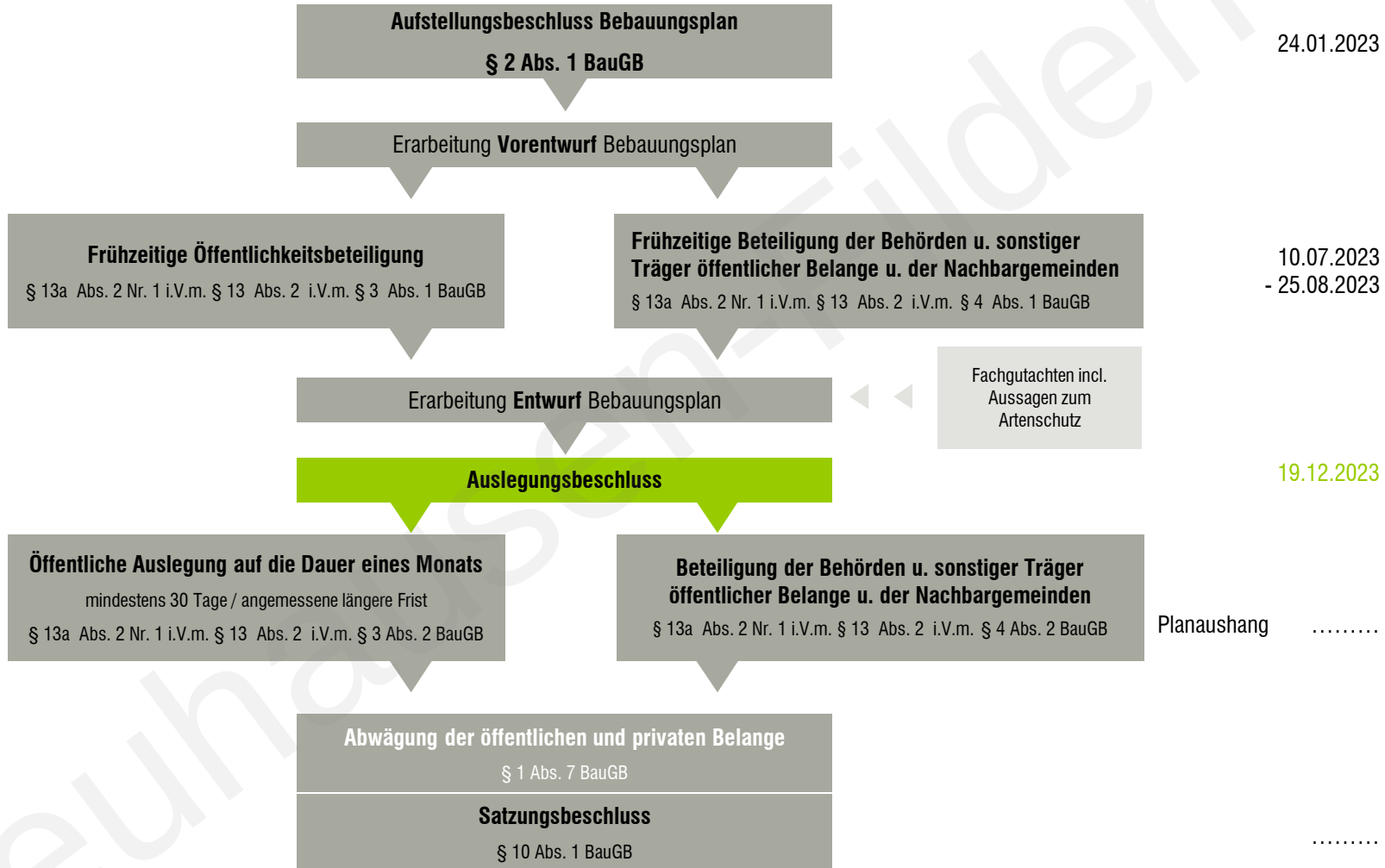


Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 27.06.2023



Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

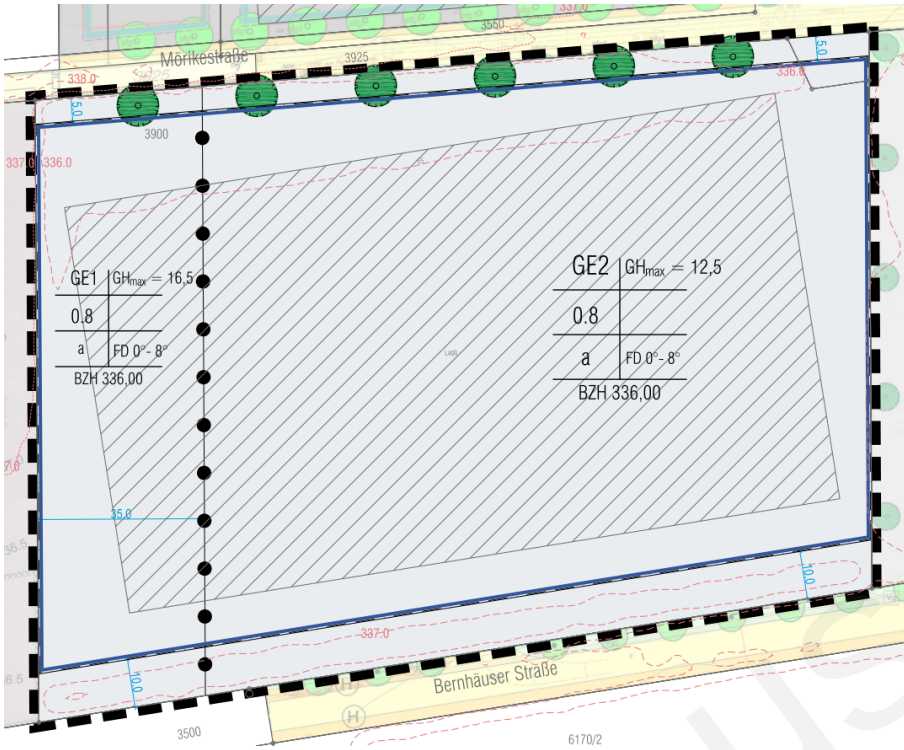


Vorentwurf

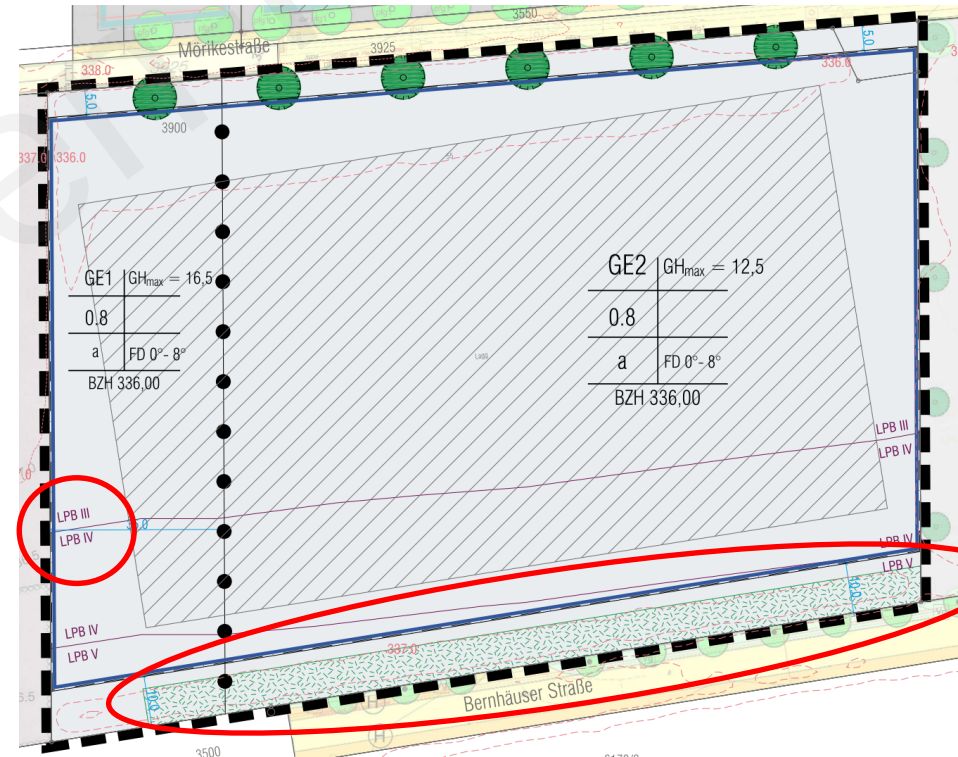


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

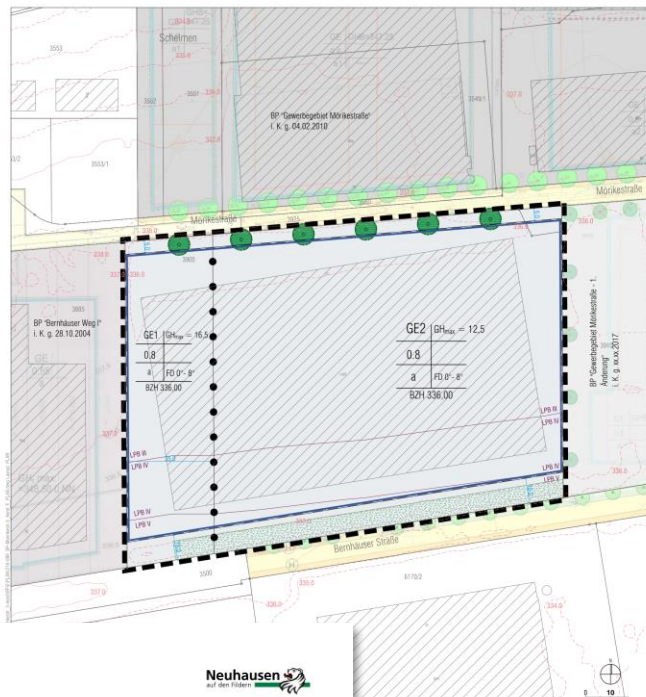
Vorentwurf



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 a) 12,5 m	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Begründung: 12.04.2007
GE1 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen a) 12,5 m
GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Fläche mit Pflanzbindung a) 12,5 m
GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Pflanzung Einzelelemente a) 12,5 m
GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind a) 12,5 m
GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind a) 12,5 m
GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl a) 0,8	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind a) 12,5 m

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise
Flächen mit Bebauungsweg a) 12,5 m	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen a) 12,5 m
Flächen mit Bebauungsweg a) 12,5 m	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Beispiel Nutzungsschaltplan GE2 a) 12,5 m
Flächen mit Bebauungsweg a) 12,5 m	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Beispiel Nutzungsschaltplan GE2 a) 12,5 m
Flächen mit Bebauungsweg a) 12,5 m	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Beispiel Nutzungsschaltplan GE2 a) 12,5 m

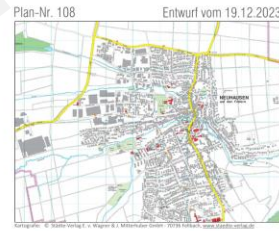
Gewerbliche Grundstücke	Fläche	12,5 m
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	12,5 m
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	12,5 m
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	12,5 m
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	12,5 m



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:1.000

Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Seite 1 von 11

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	3
A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	3
A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
A.4 Überbaubarer Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	4
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 a BauGB)	4
A.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Beständen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	5
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)	6
B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	7
B.1 Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
B.2 Werteverläge (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	7
B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
C Kennzeichnung	7
C.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	8
D Hinweise	8
D.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)	8
D.2 Bodenerhaltung (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)	8
D.3 Geotechnik	8
D.4 Grundwasser	8
D.5 Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	9
D.6 Abfallwirtschaftsplan/Bodenschutzplan	10
D.7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassung	10
D.8 Vogelschutz	11
D.9 Schutzlandschaft	11

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

BEGRIÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	2
3 Einbringen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
4 Beschreibung des Plangebietes	2
5 Entstehung / Verlauf und Entstehung	7
6 Umweltbelange	6
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	8
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
9 Flächenplan	13
10 Bodenordnung / Folgeverfahren	13

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.



Projekt-Nr.: 230142702

Ausfertigungs-Nr.: -

Datum: 18.08.2023

GUTACHTEN

FACHBETRAG

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

– Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange –

Auftraggeber

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Baumst

Schlossplatz 1

73765 Neuhausen auf den Fildern

INNOVATION

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN



Projekt-Nr.: 2301427

Ausfertigungs-Nr.: -

Datum: 18.08.2023

FACHBETRAG

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

INNOVATION

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

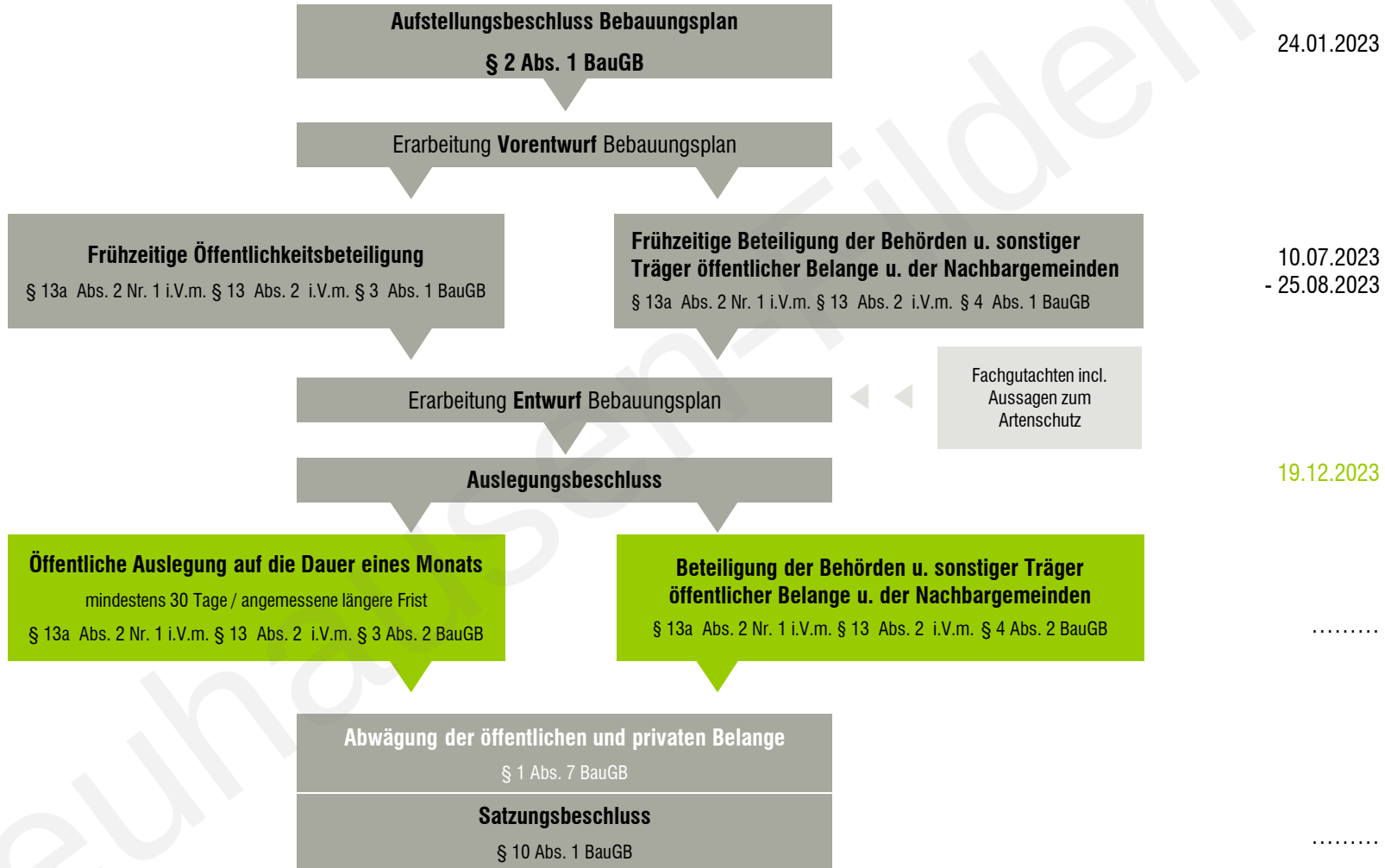
NEUHAUSEN

NEUHAUSEN



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 16:52 Uhr