

Neuhausen auf den Fildern

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

19.12.2023

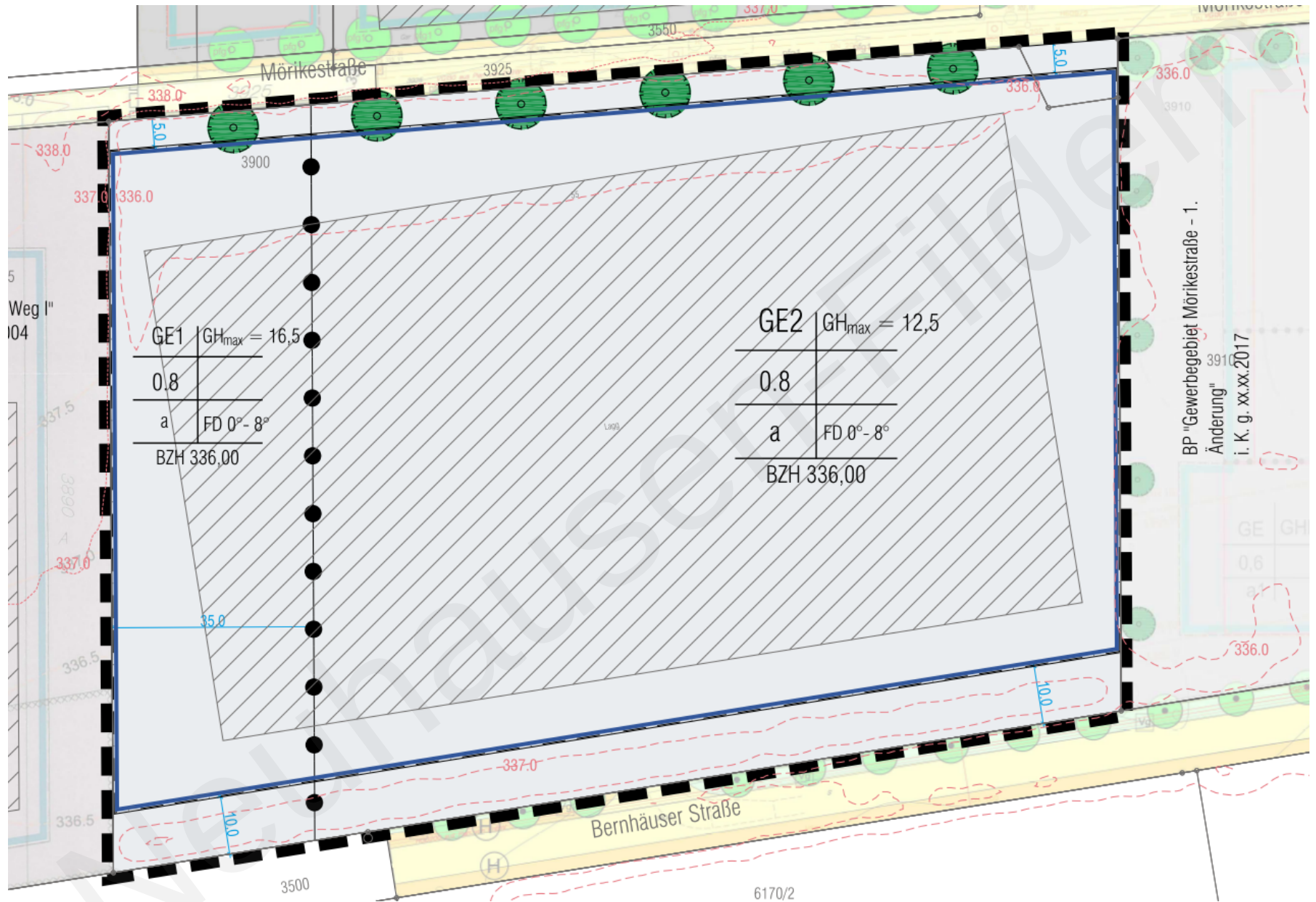




Quelle: Bilder © 2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

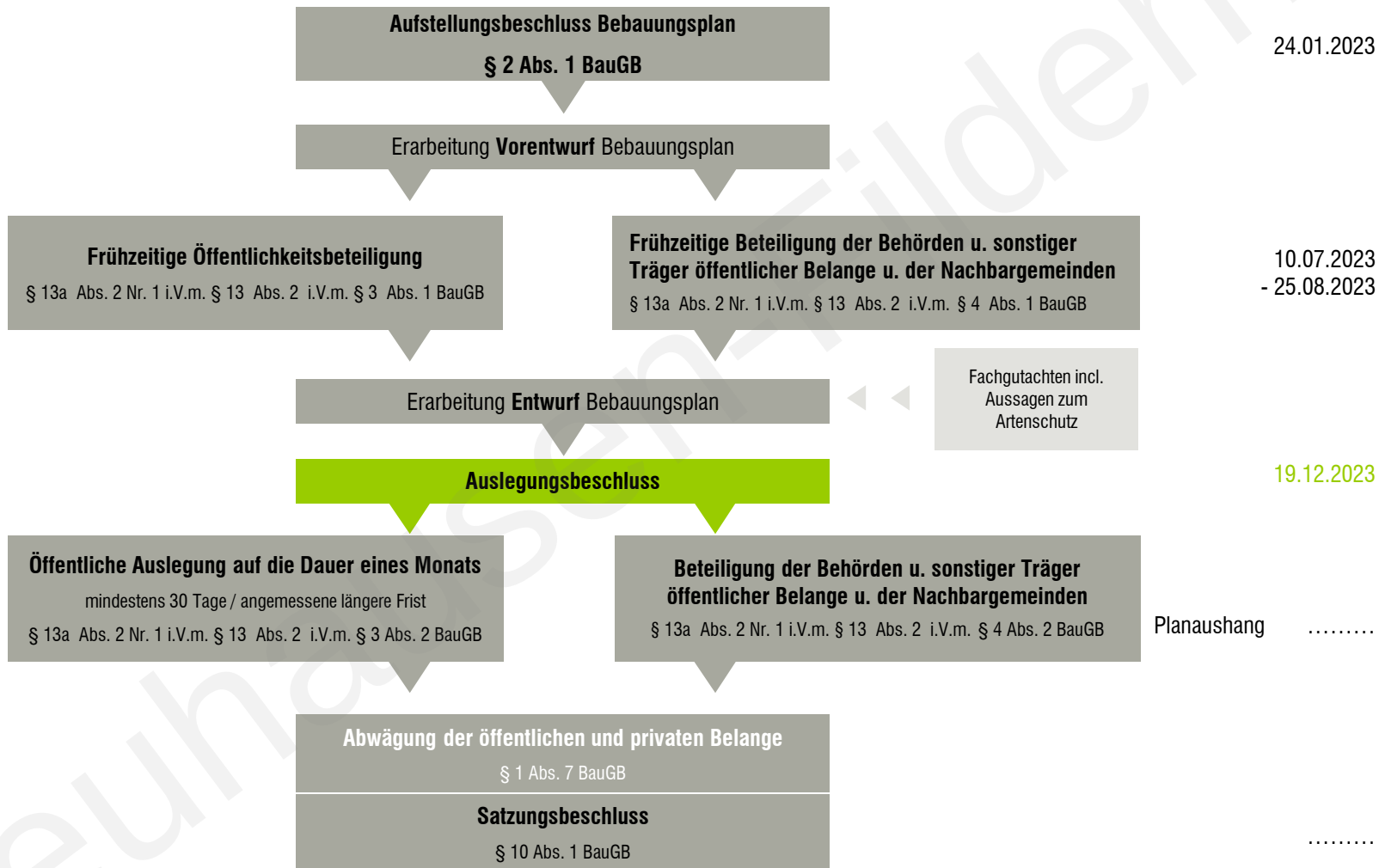


Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 27.06.2023

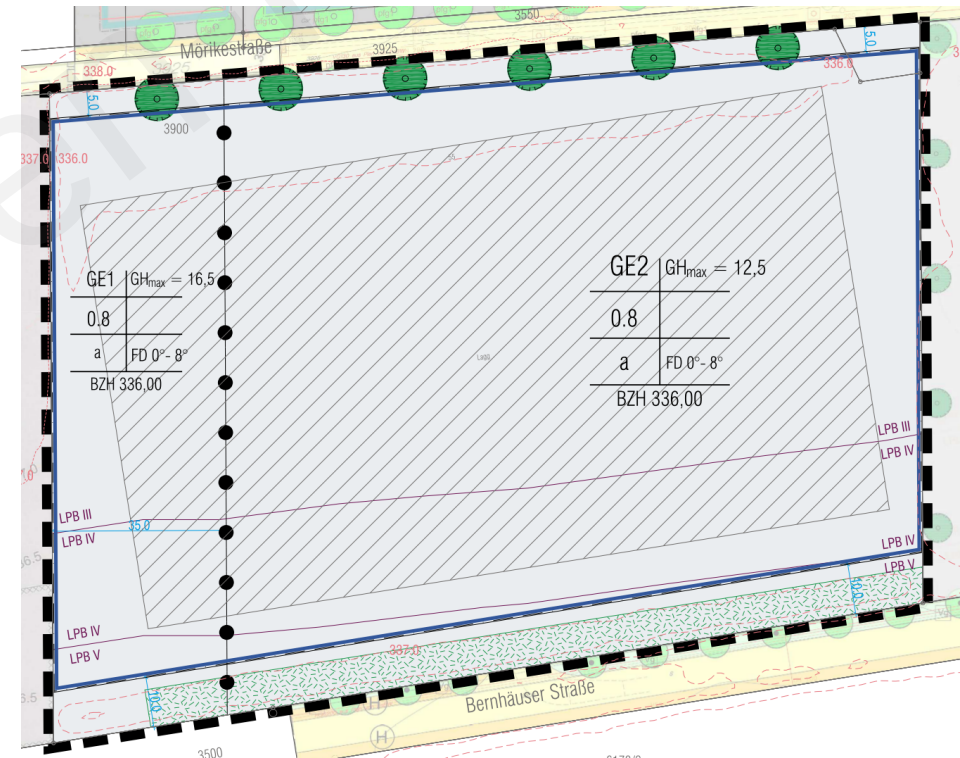


Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

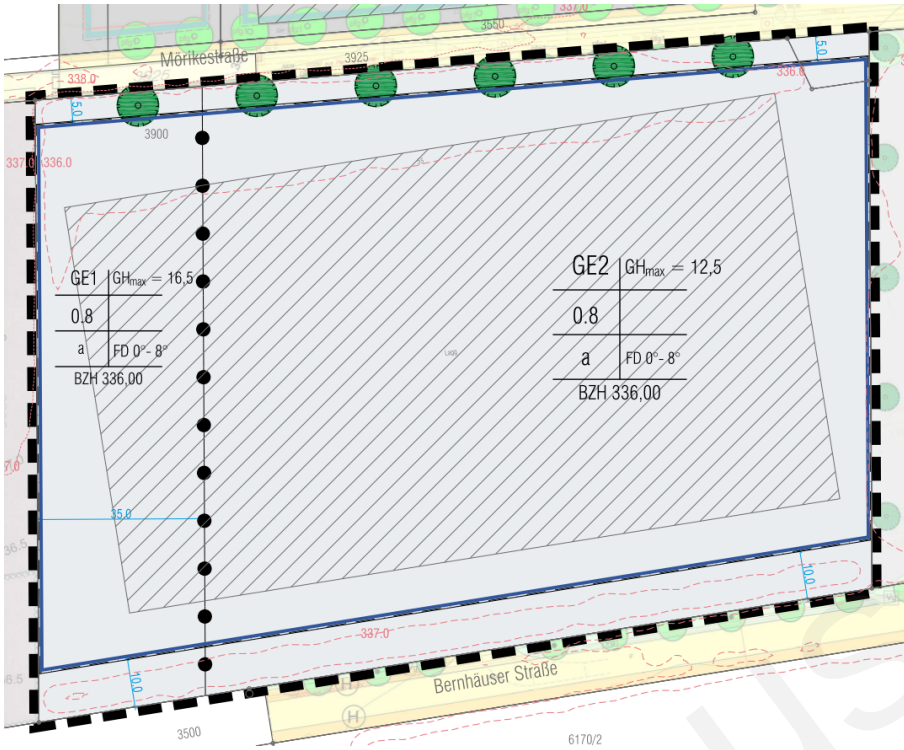


Vorentwurf

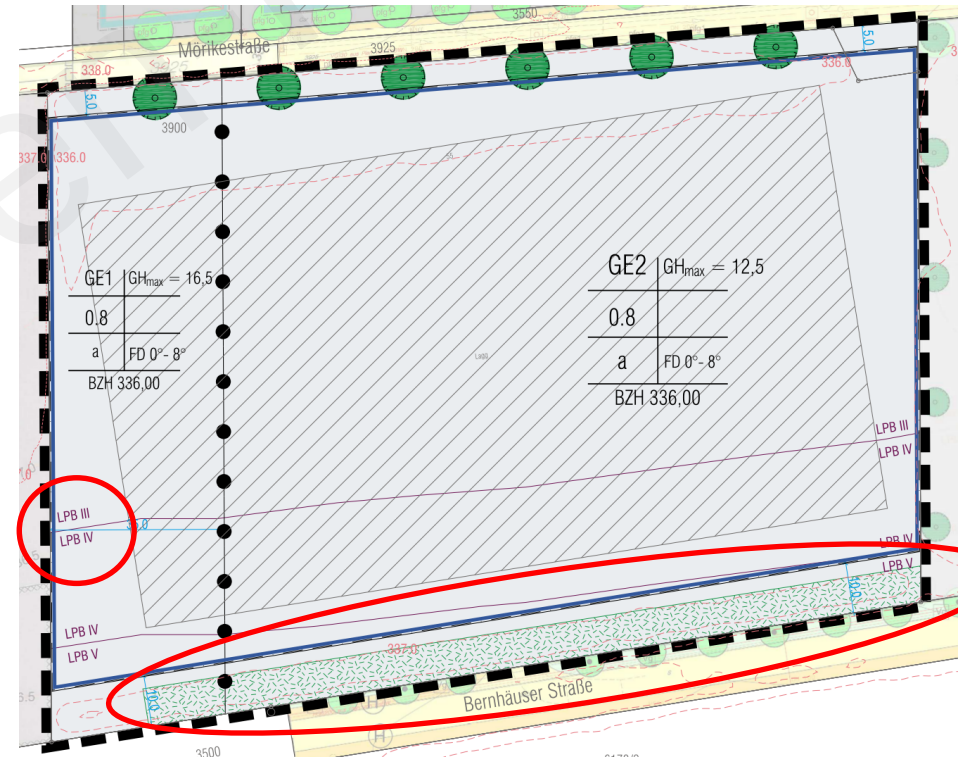


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

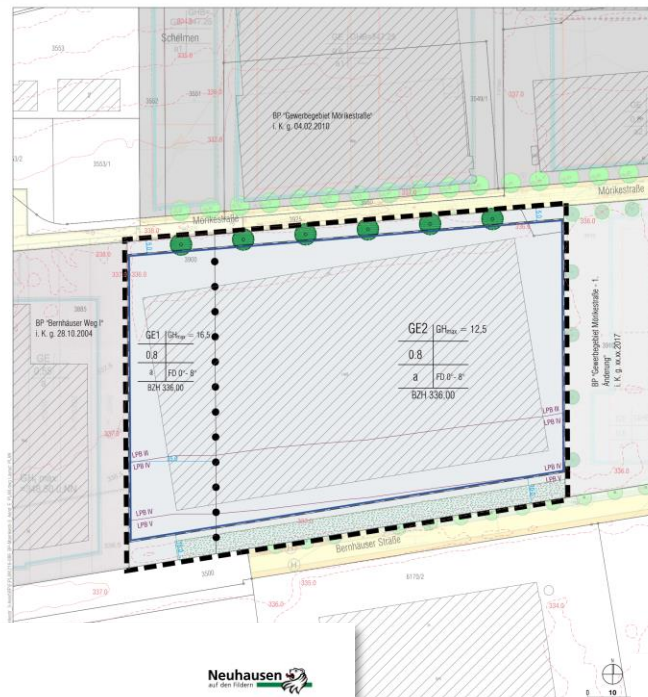
Vorentwurf



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 0,8 m	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche GE1: $G_{fl_{max}} = 12,5$ GE2: $G_{fl_{max}} = 12,5$
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche GE1: $G_{fl_{max}} = 12,5$ GE2: $G_{fl_{max}} = 12,5$
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche GE1: $G_{fl_{max}} = 12,5$ GE2: $G_{fl_{max}} = 12,5$
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche GE1: $G_{fl_{max}} = 12,5$ GE2: $G_{fl_{max}} = 12,5$

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise
Flächennutzungsplan	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation
Flächennutzungsplan	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation
Flächennutzungsplan	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation

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



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Plan-Nr. 108



Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Plan-Nr. 108

Entwurf vom 19.12.2023

Seite 1 von 11

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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	Bauweisen (§ 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 Gewässern (§ 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	Wertevermittlungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	7
B.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
C	Kennzeichnung	8
C.1	Kennzeichnung von Flächen, deren Boden einheitlich mit umweltschonenden 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	Bodennutzung (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)	8
D.3	Geoteknik	8
D.4	Grundwasser	8
D.5	Beschränkungen durch Flughafen Stuttgart	9
D.6	Aufbauempfehlungen/Bodenschutzempfehlungen	10
D.7	Klimaschutz- und Klimawandelanpassung	10
D.8	Vogelschutz	11
D.9	Schallwahrnehmungsschutz	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

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

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. Hierbei ist von einer künftigen gewerblichen Nutzung, die Schaffung einer zusätzlichen Straßenverbindung hat sich als nicht vorzuziehend 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 / bevorstehende gewerbliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten und auch für anlassbezogene erweiterungsfähige (und oftmals) gewerbliche Nutzungen möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mithin der Festlegung eines möglichst großzügigen Bauformens können sowohl künftige Betriebsformen als auch großflächige bauliche Anlagen untergebracht 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

Projekt-Nr.: 23016272

Ausfertigungs-Nr.: -

Datum: 18.08.2023

Beauftragter: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

– Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange –

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Baumst: Schlossplatz 1

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern



FACHBETRAG

Projekt-Nr.: 23016272

Ausfertigungs-Nr.: -

Datum: 18.08.2023

Beauftragter: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

– Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung –

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Baumst: Schlossplatz 1

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern

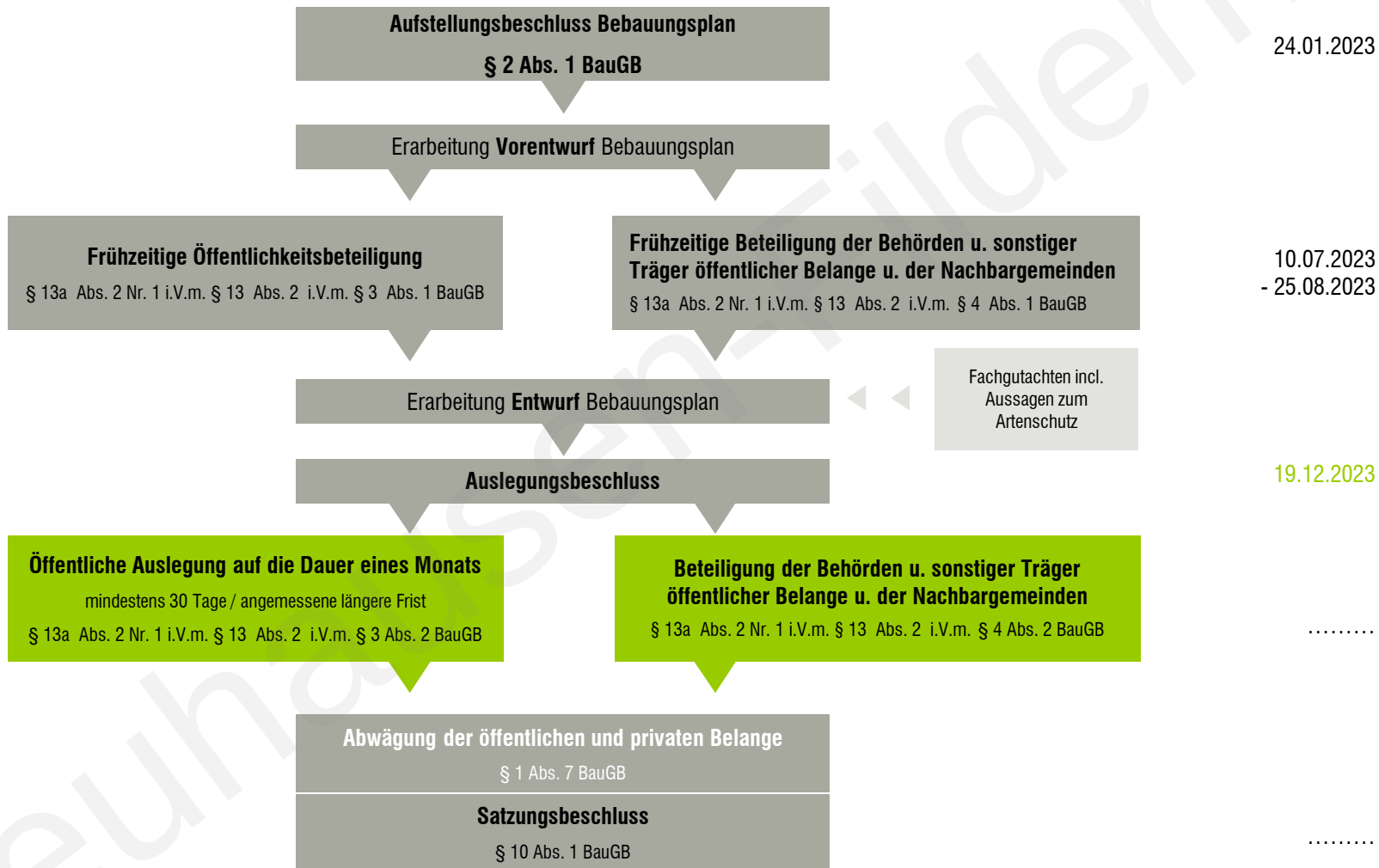
73765 Neuhausen auf den Fildern

73765 Neuhausen auf den Fildern



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 16.05.2024 um 22:48 Uhr