

Neuhausen auf den Fildern

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

19.12.2023



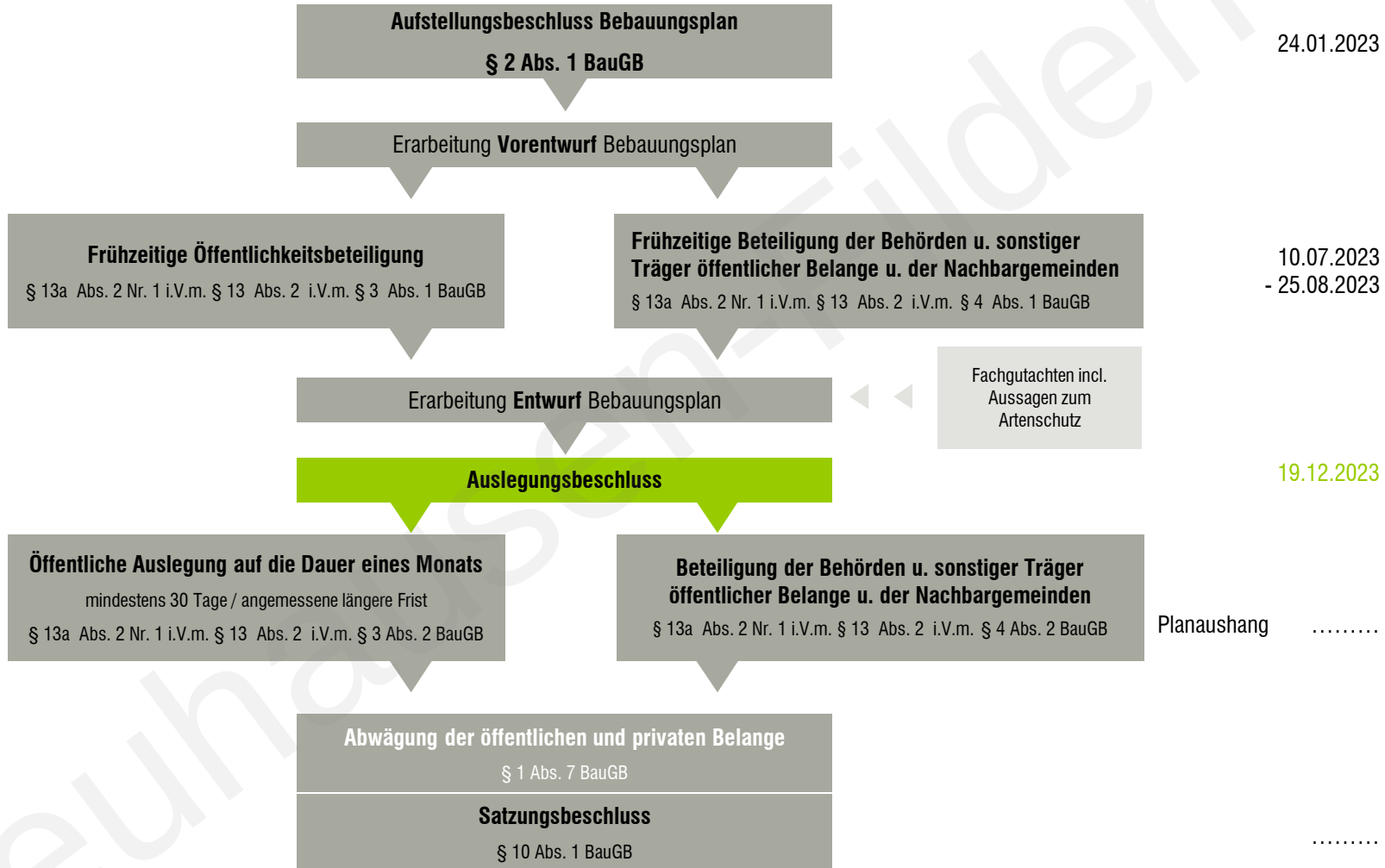


Quelle: Bilder © 2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



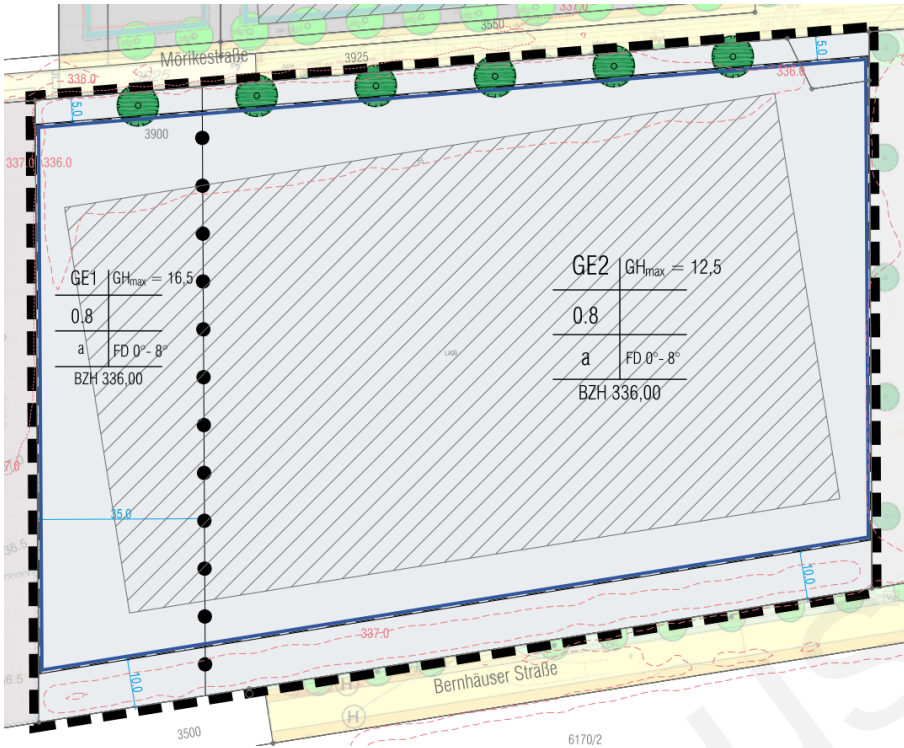
Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

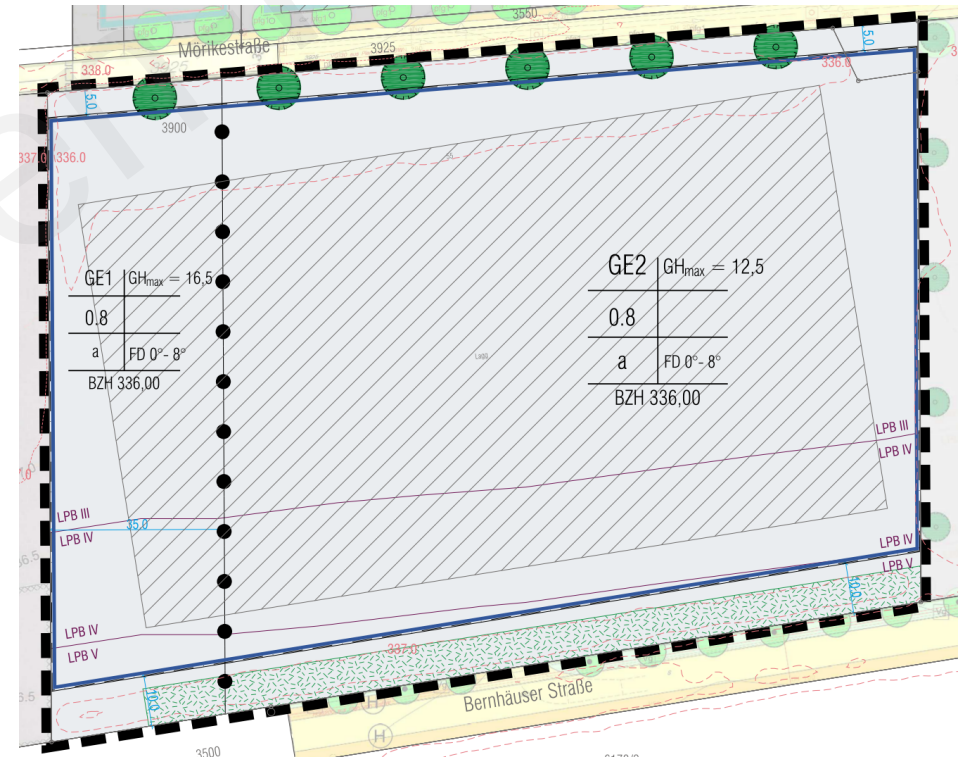


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

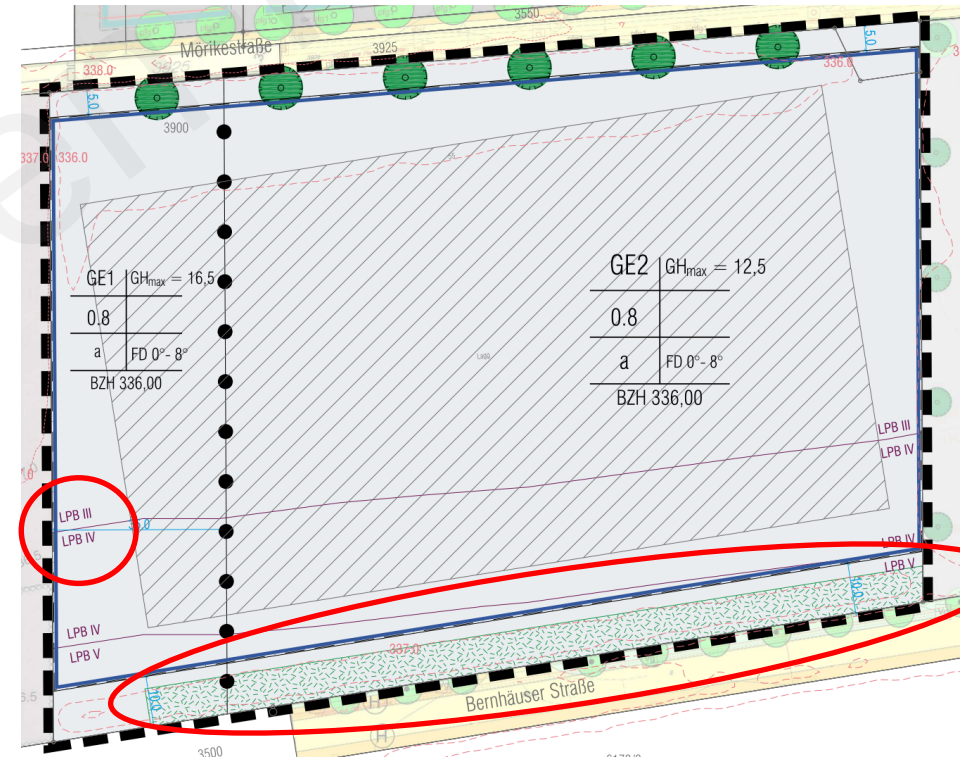
Vorentwurf



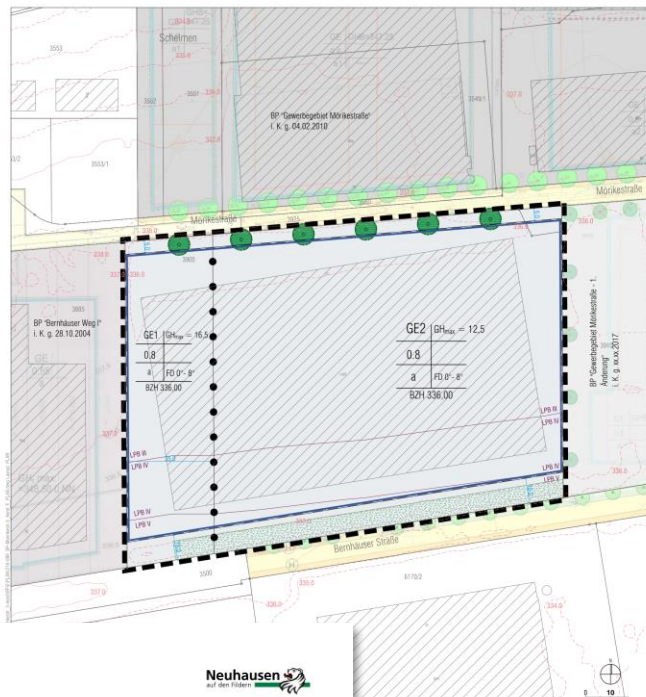
Entwurf



Vorentwurf



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 (0,1 m = 10 m)	abwärtssichtende (siehe Textteil)
GE1 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl (0,1 m = 10 m)	überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Begrünzung (0,1 m = 10 m)
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (0,1 m = 10 m)
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Fläche mit Pflanzbindung
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Pflanzung Einzelebäume
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Auflagen erforderlich ist (0,1 m = 10 m)
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Lärmschutzwand gem. Fachliche Festsetzung im 02-Übergang der Fachverfahren (1) Umsetzung der Schallmaßnahmen durch den Straßenverkehrs-WSB Baujahr 2007, Schwächen 02.04.2007
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Sonstige Planzeichen
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs
0,8	Baugrubentiefe in Metern (0,1 m = 10 m)	Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (0,1 m = 10 m)

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise	Beispiel	Folgende der Nutzungsanforderungen
FD 0-15	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs	Bestandssituationen	GE2 Gr _{Fl} = 12,5	Bauweise
FD 0-15	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs	Bestandssituationen	0,8	Bauweise
FD 0-15	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs	Bestandssituationen	a	Bauweise
FD 0-15	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs	Bestandssituationen	0,8	Bauweise
FD 0-15	Grenze des öffentlichen Geländebereichs des öffentlichen Verkehrs	Bestandssituationen	a	Bauweise

Gewerbliche Grundstücke	Fläche	Abgrenzungsbereich durch den Gemeindefeld	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Außenbereichsplanung durch den Gemeindefeld	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung
Baufläche in der Festsetzung der Bebauungsplanung vom 03.11.2017 (0,1 m = 10 m), die durch die 3. Änderung vom 19.12.2023 (0,1 m = 10 m) geändert worden ist.	10.275 m ²	27.06.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023
Baufläche in der Festsetzung der Bebauungsplanung vom 03.11.2017 (0,1 m = 10 m), die durch die 3. Änderung vom 19.12.2023 (0,1 m = 10 m) geändert worden ist.	10.275 m ²	27.06.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023
Baufläche in der Festsetzung der Bebauungsplanung vom 03.11.2017 (0,1 m = 10 m), die durch die 3. Änderung vom 19.12.2023 (0,1 m = 10 m) geändert worden ist.	10.275 m ²	27.06.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023
Baufläche in der Festsetzung der Bebauungsplanung vom 03.11.2017 (0,1 m = 10 m), die durch die 3. Änderung vom 19.12.2023 (0,1 m = 10 m) geändert worden ist.	10.275 m ²	27.06.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023	10.07.2023



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 gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Plan-Nr. 108 „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

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 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 BauNVO)	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 BauNVO)	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 Wertevermittlung (§ 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	7
C.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Boden einheitlich mit umweltschützenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	7
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 Schutzmaßnahmen	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 Einbringen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
4 Beschreibung des Plangebietes	2
5 Einleitung / Vision und Zielsetzung	7
6 Umweltbelange	6
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	8
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
9 Flächenplan	13
10 Bodenordnung / Folgermaßen	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. Beteiligt von der kommunalen gewerblichen Nutzung. Die Schaffung einer zusätzlichen Straßenverbindung hat sich als nicht vorzuziehender 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 / bewachte gewerbliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten und auch für ansehnliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mithin der Festlegung eines möglichst großzügigen Baurechts 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. 25 ha.



Projekt-Nr.: 230142702

Ausfertigungs-Nr.: -

Datum: 18.08.2023

GUTACHTEN

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

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION



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

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

INNOVATION

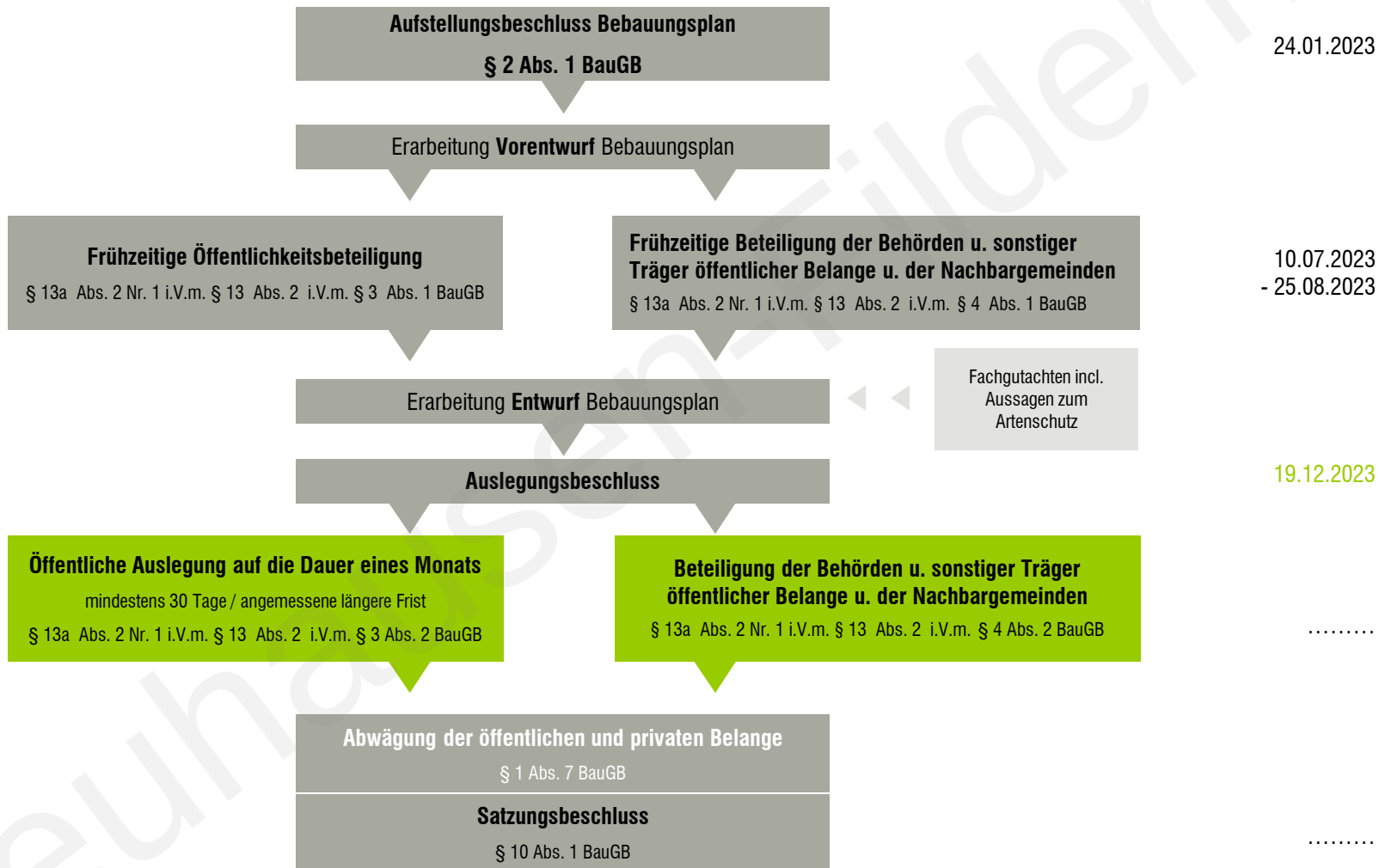
INNOVATION

INNOVATION



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 17:49 Uhr