

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)



Technical drawing of a building plot (Bauzonenplan) showing a hatched area (shaded region) and surrounding streets: Mörikestraße and Bernhäuser Straße.

The drawing includes technical specifications for two areas, GE1 and GE2, defined by a table structure:

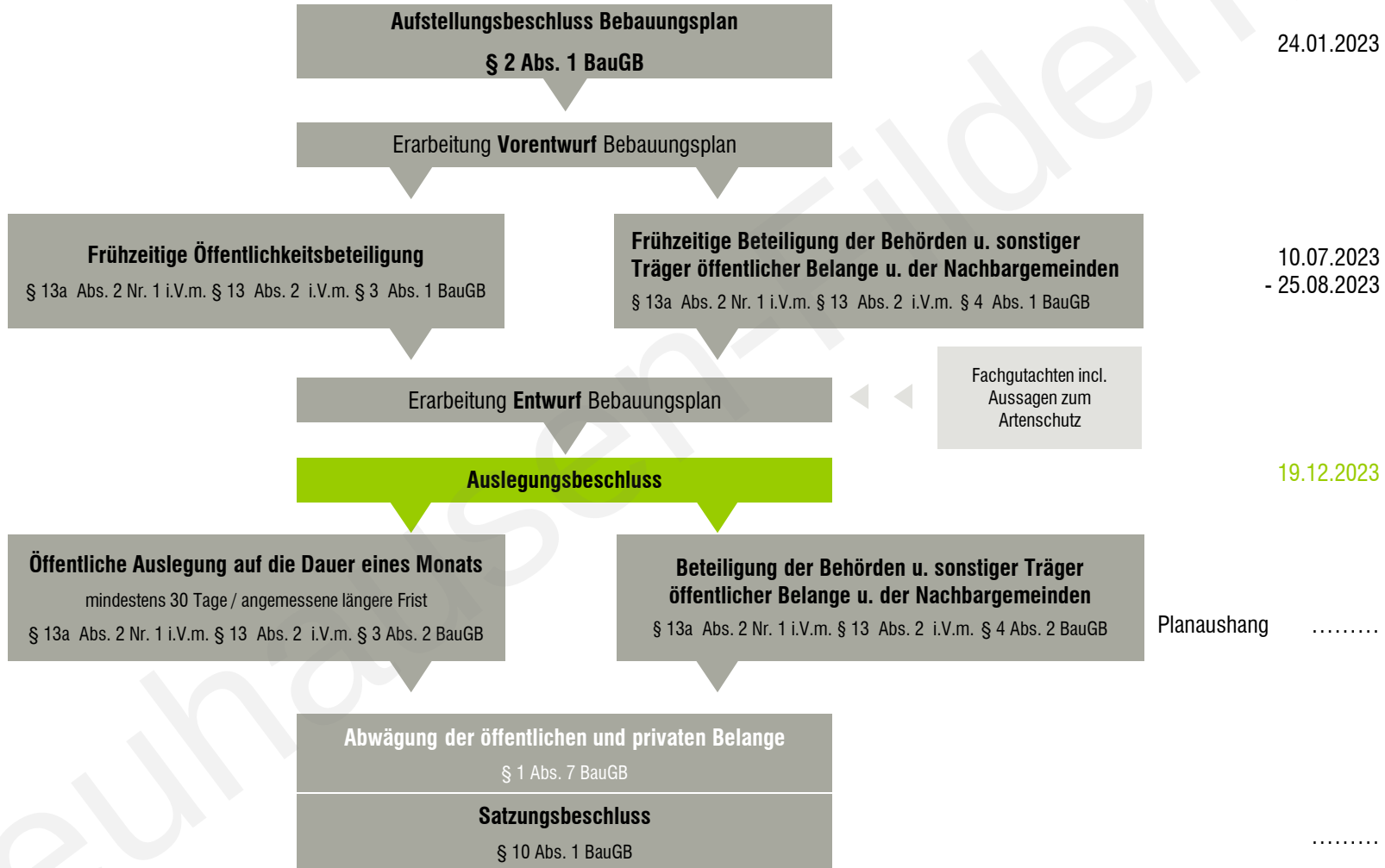
GE1		GE2	
GH _{max}	= 16,5	GH _{max}	= 12,5
0,8		0,8	
a	FD 0° - 8°	a	FD 0° - 8°
BZH 336,00		BZH 336,00	

Other visible details include:

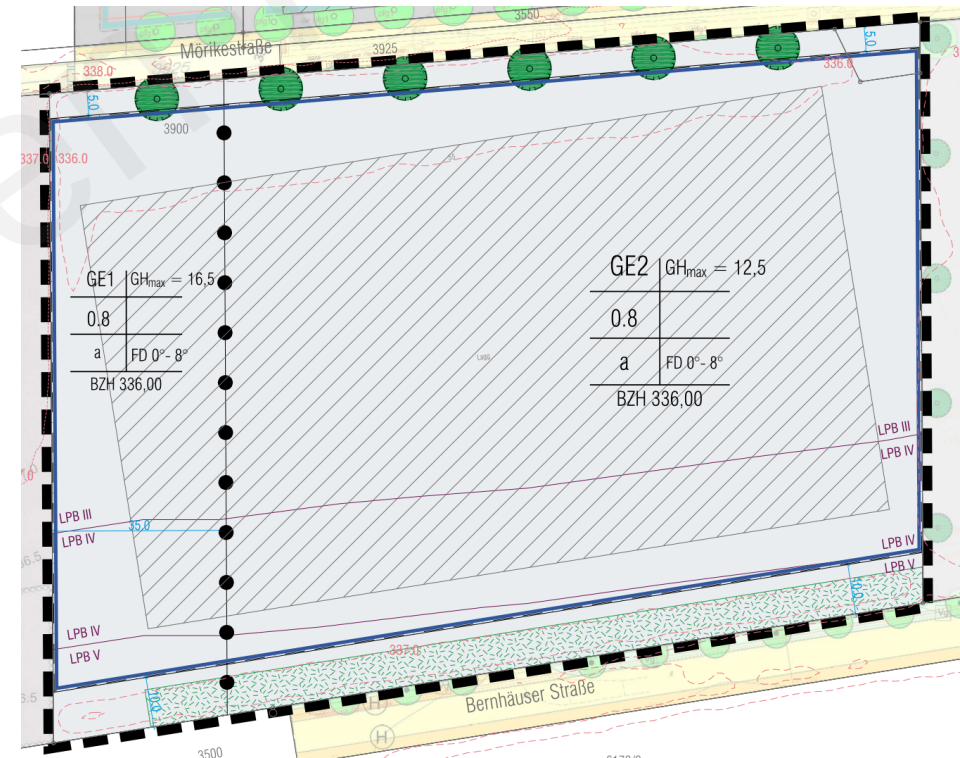
- Street names: Mörikestraße, Bernhäuser Straße.
- Plot numbers: 3900, 3925, 3950, 3910.
- Dimensions: 5.0, 10.0, 35.0, 100.0.
- Boundary lines: Dashed red lines, solid blue lines, and a thick black dashed line.
- Green circular symbols along the top boundary.
- Text: "Weg I" 104, "i. K. g. xx.xx.2017", "6170/2", "3500".

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

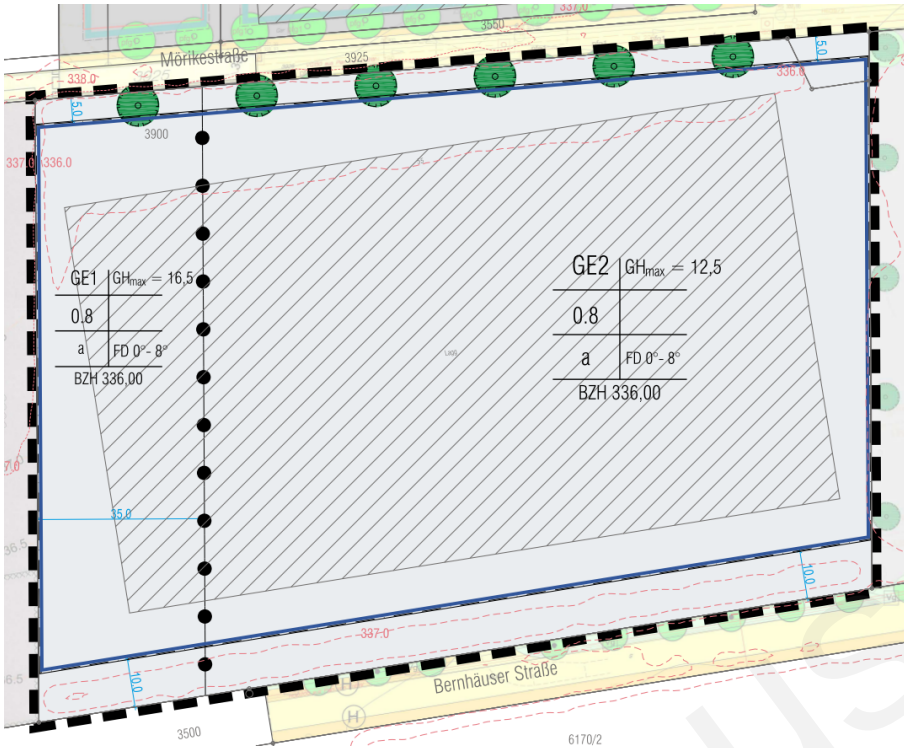


Vorentwurf

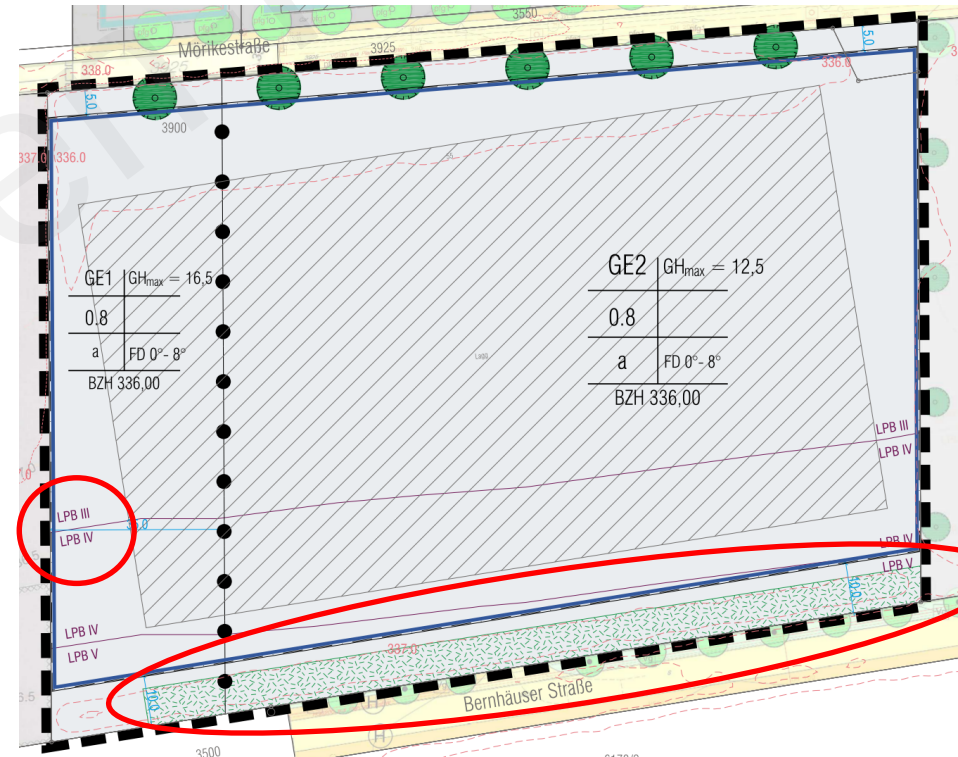


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

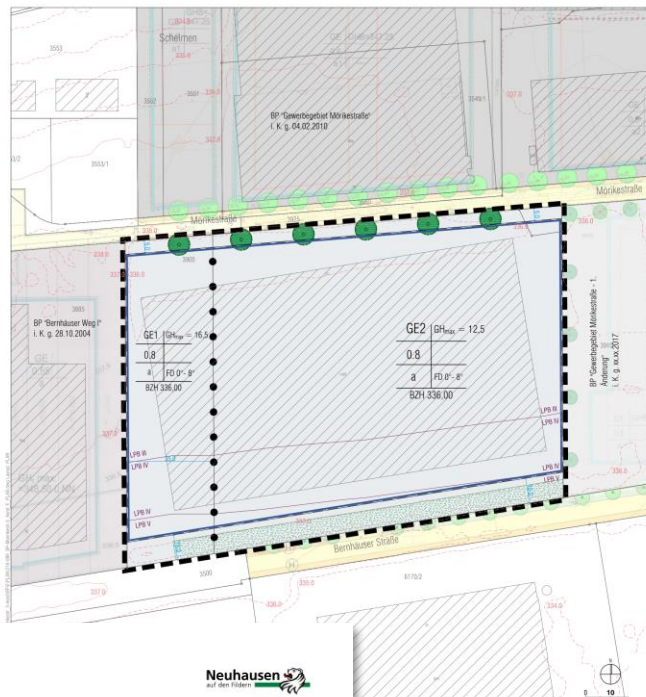
Vorentwurf



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	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise	Folgeschäden der Nutzungsänderung
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise
Flächen mit Bebauungsweg	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituation	Bauweise

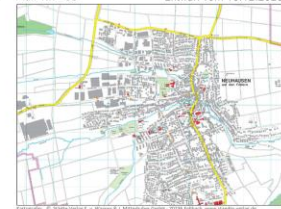


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„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



- Inhalt:
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

- Inhaltsverzeichnis
- 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 Grundstücksfläche (§ 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 BauGB)
 - 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)
 - 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 Wertevermittlung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
 - B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
 - C Kennzeichnung
 - C.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erhöht mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
 - D Hinweise
 - D.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - D.2 Bodenerosion (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)
 - D.3 Geoteknik
 - D.4 Grundwasser
 - D.5 Beeinträchtigungen 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 nach § 13a BauGB
 - 3 Einflüsse in bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4 Beschreibung des Plangebietes
 - 5 Entwicklung / Vision und Erläuterung
 - 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 / bevorstehende gewerbliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten und auch für erweiterungswillige erhaltungs- und (erweiterungs-) gewerbliche Nutzungen möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mithin der Festlegung eines möglichst großzügigen Bauverfahrens 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.



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

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

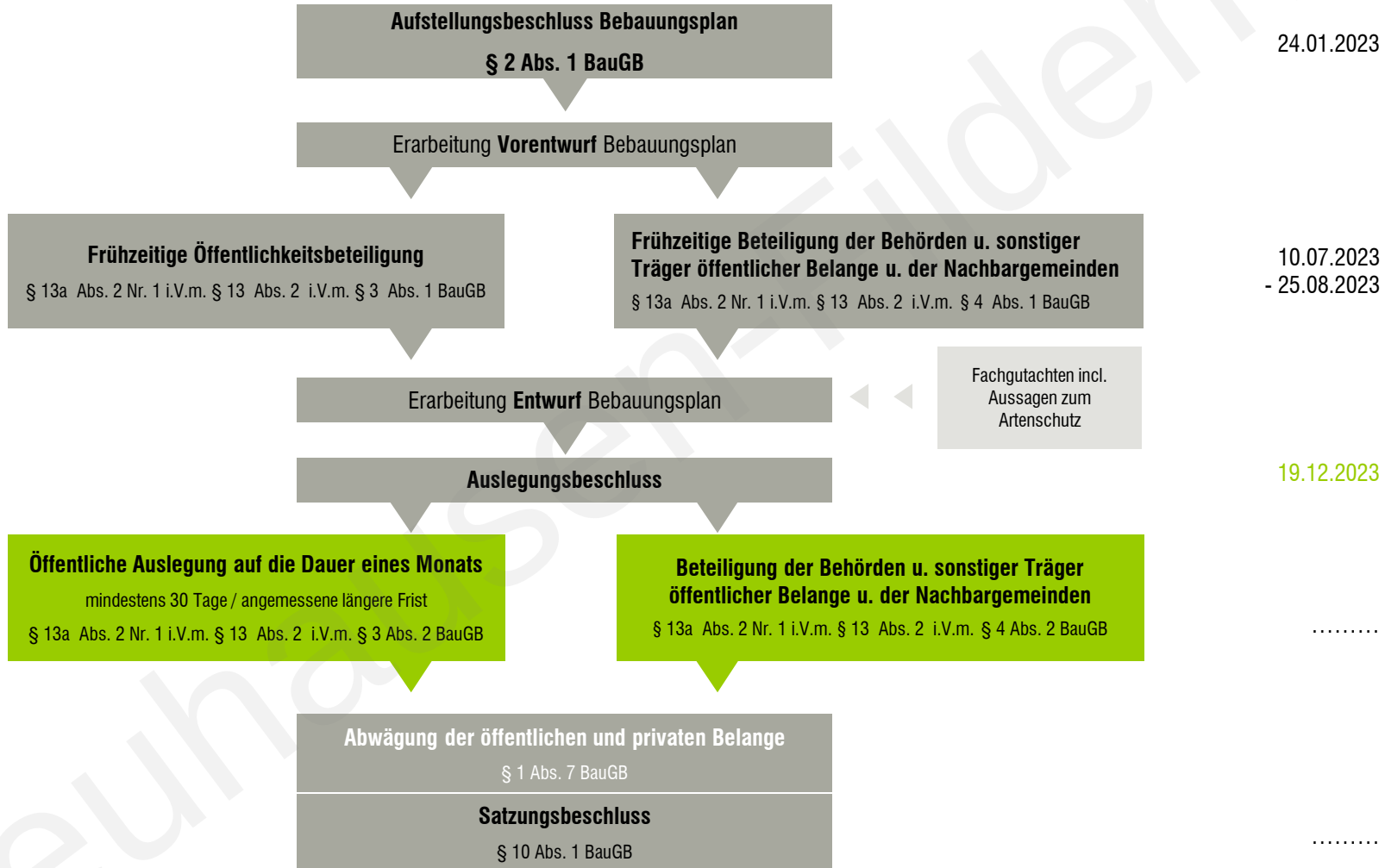
NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

NEUHAUSEN

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 23:33 Uhr