

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)



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

The technical drawing shows a rectangular building footprint divided by a vertical centerline. The left side contains information for level GE1, and the right side for level GE2.

Mörikestraße

Bernhäuser Straße

Weg I"

GE1 | GH_{max} = 16,5

0,8

a | FD 0° - 8°

BZH 336,00

GE2 | GH_{max} = 12,5

0,8

a | FD 0° - 8°

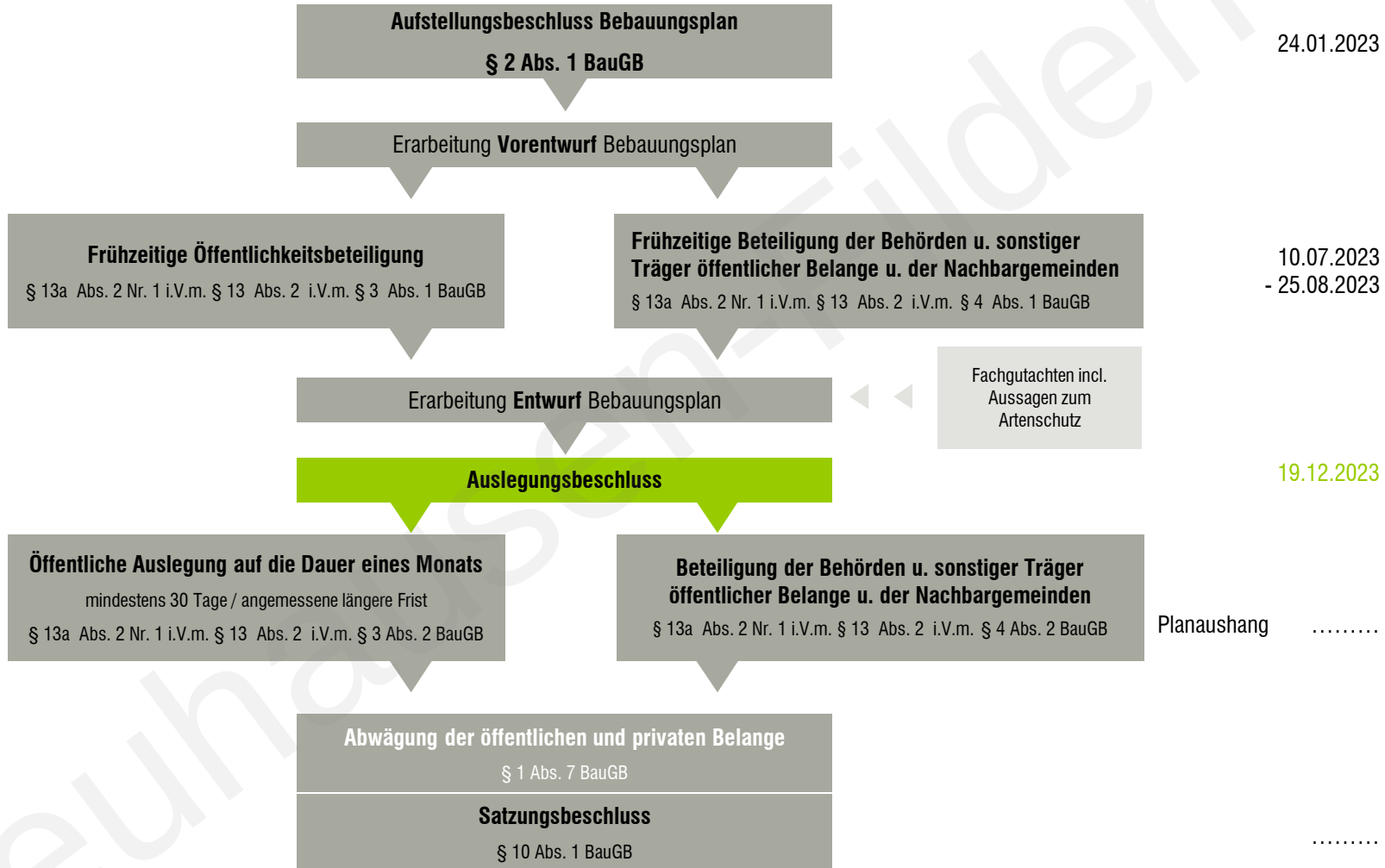
BZH 336,00

i. K. g. xx.xx.2017

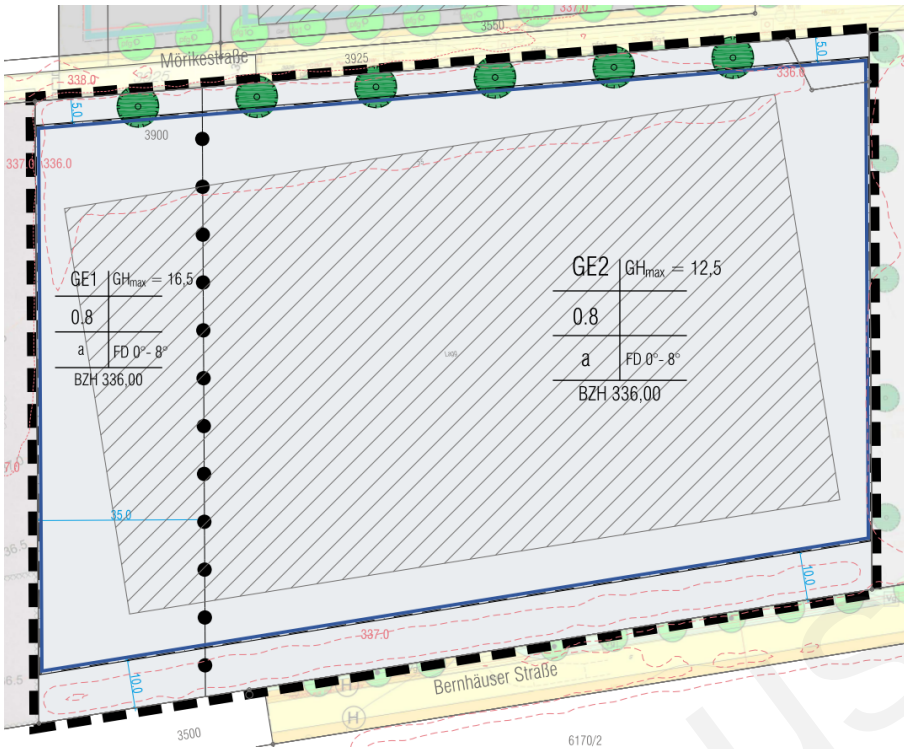
BP "Gewerbegebiet Mörikestraße - 1. Änderung"

Formales Verfahren

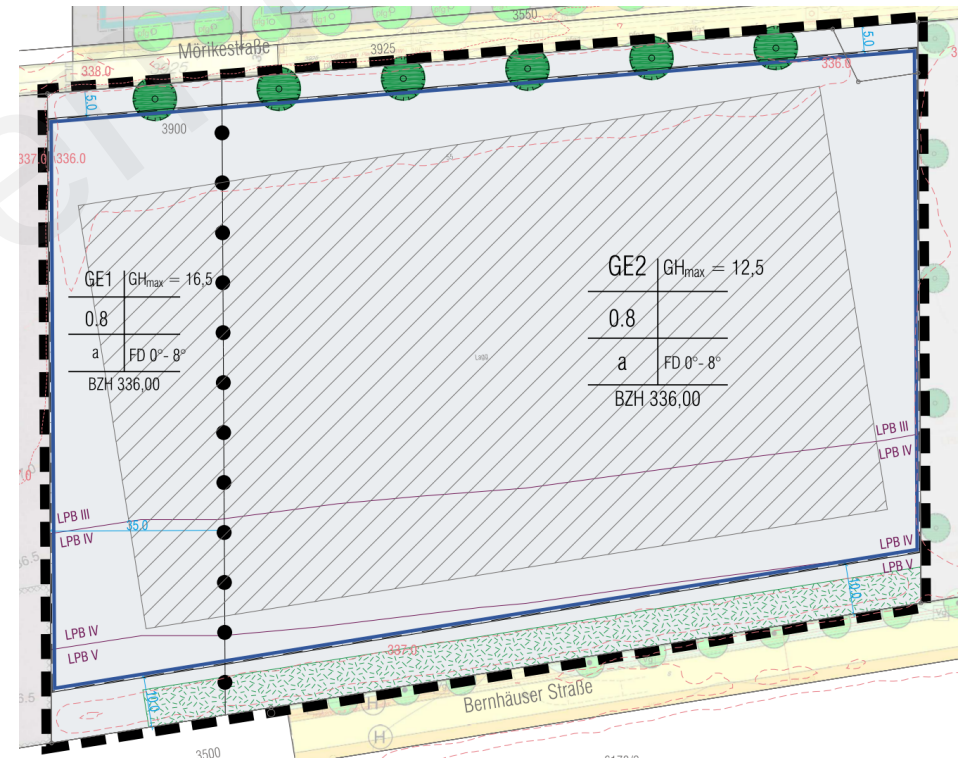
Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB



Vorentwurf

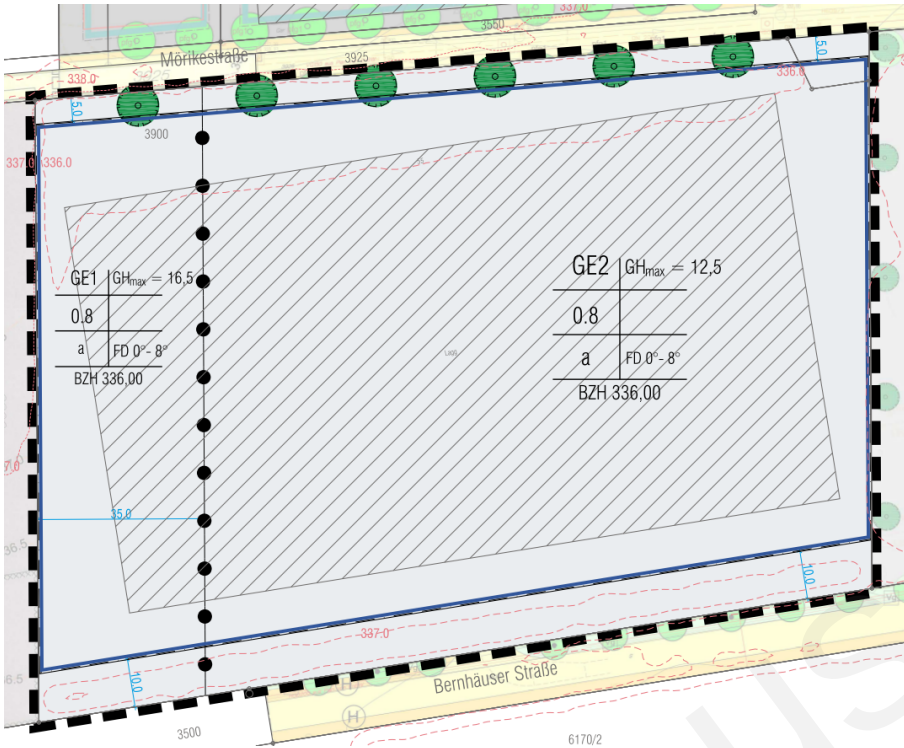


Entwurf

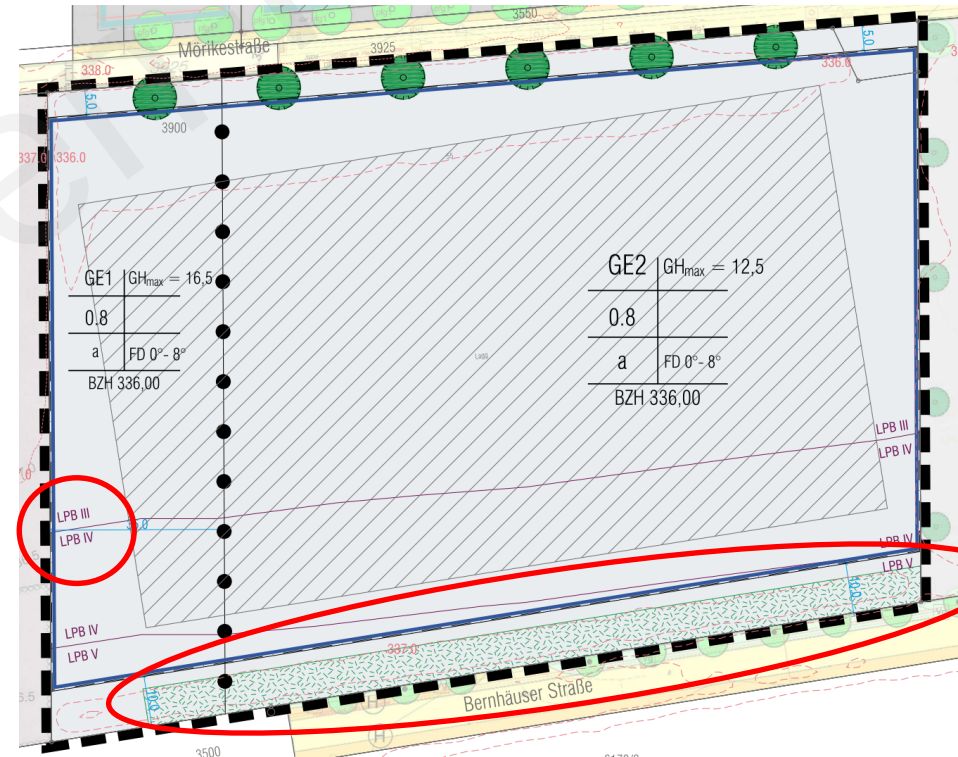


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

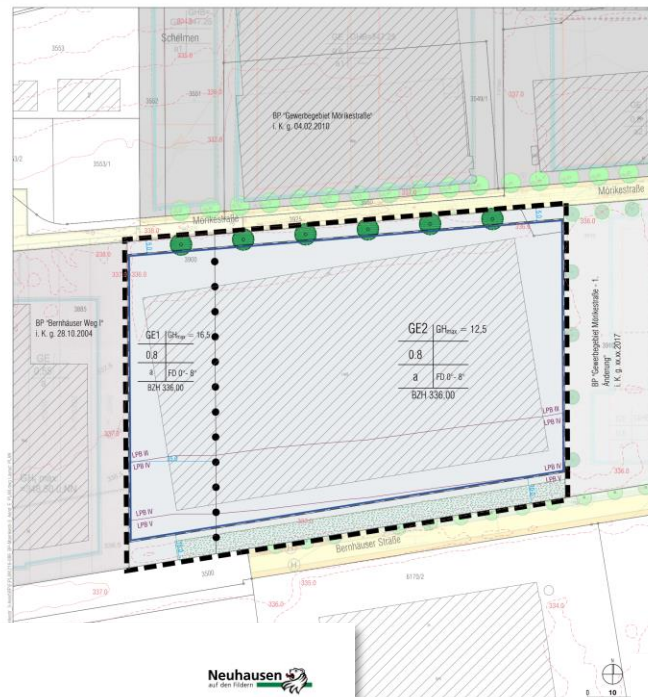
Vorentwurf



Entwurf



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 19.12.2023



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Fläche mit Pflanzbindung	Planungsebene	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind	Sonstige Planzeichen
GE1/GE2 Gewerbegebiet	GE1/GE2 Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe in Metern (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche Bepflanzung: Bepflanzung	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Fläche mit Pflanzbindung (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Planungsebene (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Flächen, bei denen Bebauung besonders häufige Vorkehrungen gegen Außen-Einwirkungen erforderlich sind (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Sonstige Planzeichen (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise	Beispiel	Folgende der Nutzungsanforderungen
FD 0-4 Flächen mit Bebauungsbereich (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	Bestandssituationen (§ 17 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	GE2 GE1/GE2 a FD 0-4 FD 0-15	Bauweise Bauweise Bauweise Bauweise

Gewerbliche Grundstücke	Fläche	Abgrenzungsbereich durch den Gemeinderat	Örtliche Bebauungsplanung der Außenbereichsplanung	Örtliche Ausweisung des Planbereichs	Satzungsbereich des Bebauungsplans	Hinweis zur Bebauung	Neuhausen auf den Fildern
Baufläche in der Festlegung der Bebauungsplanung vom 03.11.2017 (BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO), die zuletzt durch die 3. Änderung vom 19.12.2023 (BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO) geändert worden ist.	1.111 ha	1.111 ha	1.111 ha	1.111 ha	1.111 ha	1.111 ha	1.111 ha



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	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 Grundstücksflächen (§ 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Beständen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 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 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	8
C.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erhöht mit umweltschützenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	8
D Hinweise	8
D.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	8
D.2 Bodendegradation (§ 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 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 nach § 13a BauGB	2
3 Einliegen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
4 Beschreibung des Plangebietes	6
5 Entstehung / Verlauf und Entstehung	7
6 Umweltbelange	8
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	8
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
9 Flächenplan	13
10 Bodenordnung / Folgerverfahren	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 vorzuziehender erwiesen. Ferner hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nur wenig Spielraum lassen und unter Umständen betrieblicher 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 / benachbarte gewerbliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten und auch für erweiterungswillige erweiterungsfähige (und erweiterungsfähige) Gewerbebetriebe möglichst vielfältige Nutzungsmöglichkeiten 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. 2,15 ha.



GUTACHTEN

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
230142702	–	18.08.2023

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

FACHBETRAG

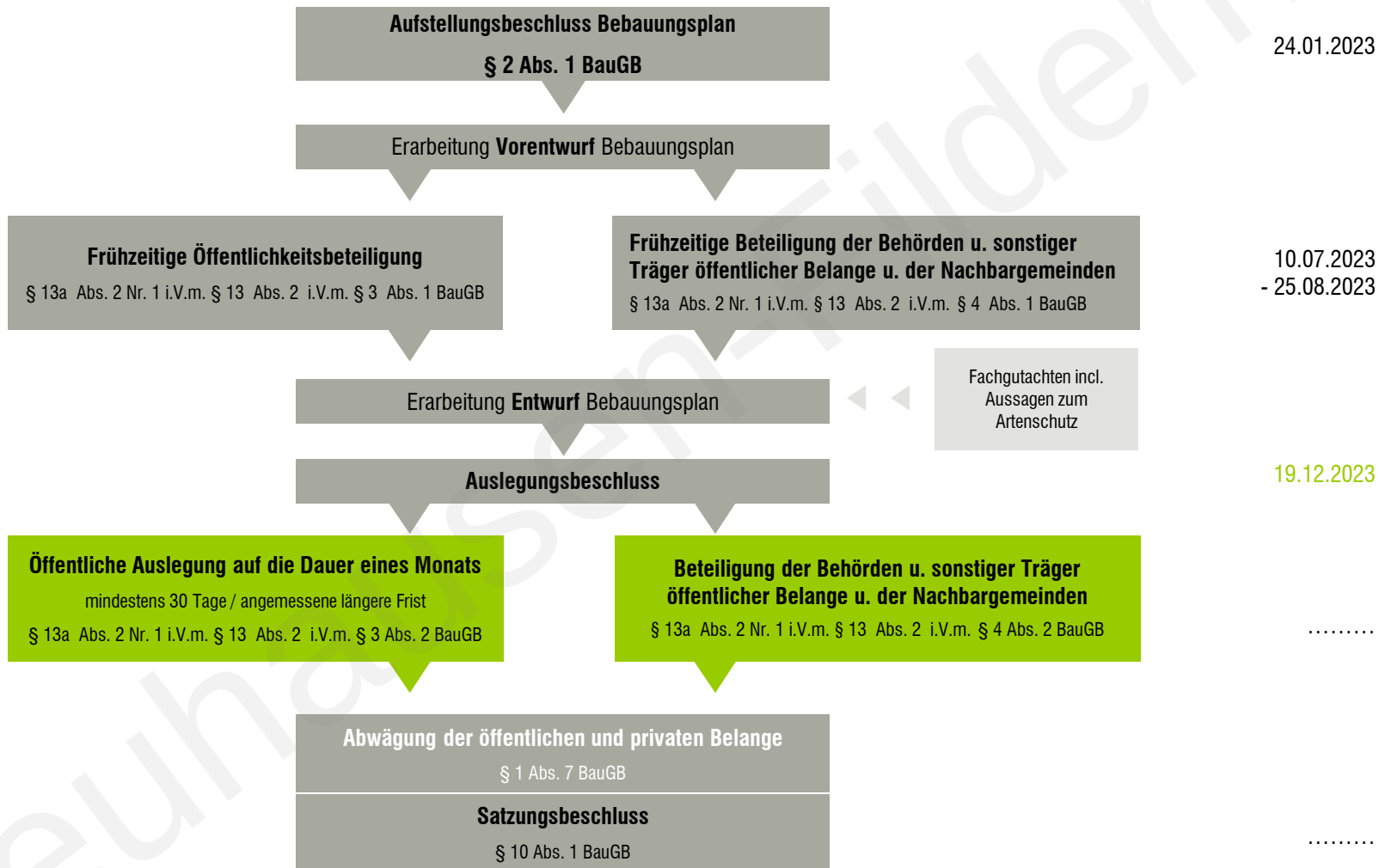
Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2301427	–	18.08.2023

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

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 09.05.2024 um 13:22 Uhr