

Neuhausen auf den Fildern

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

19.12.2023

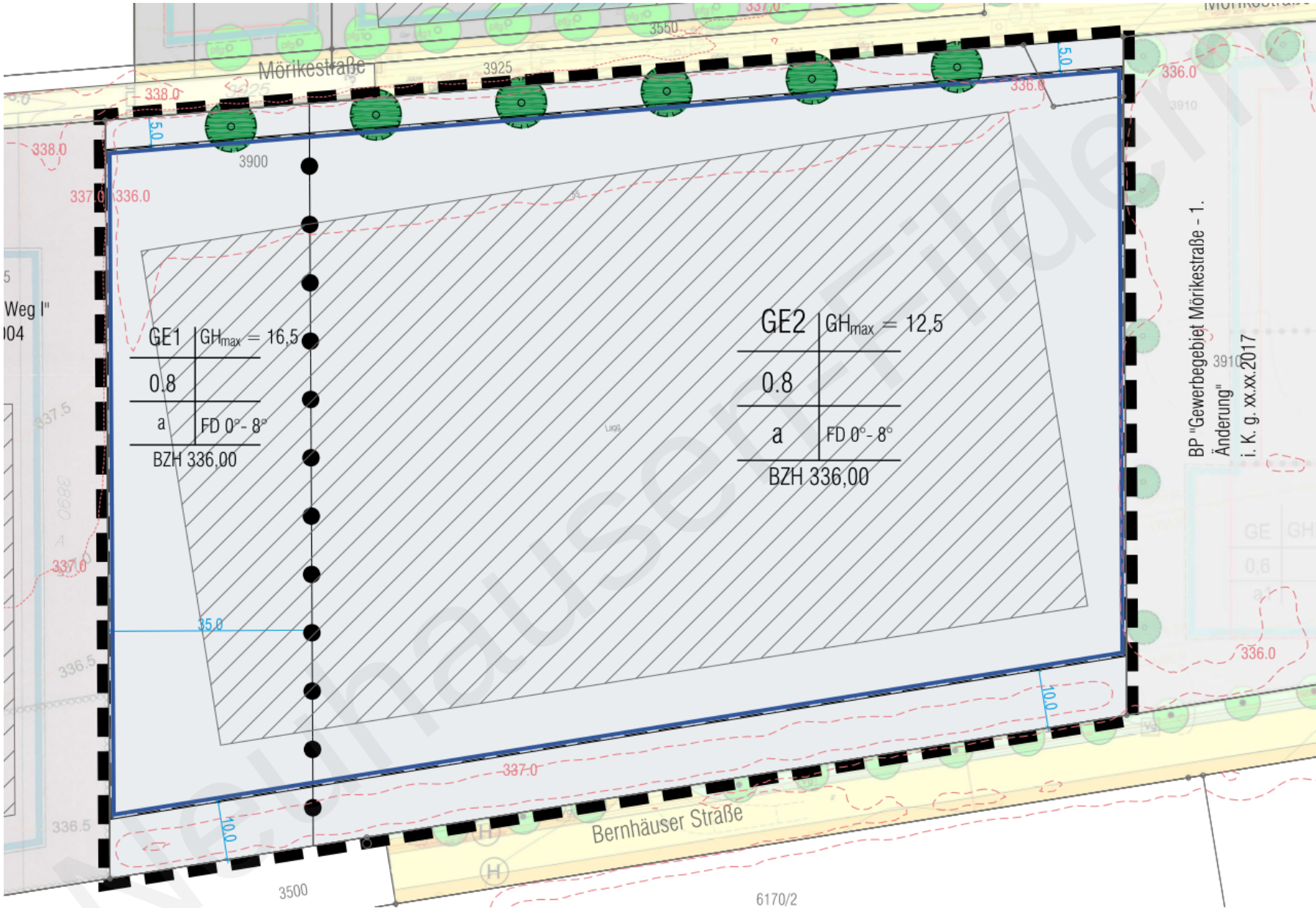




Quelle: Bilder © 2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



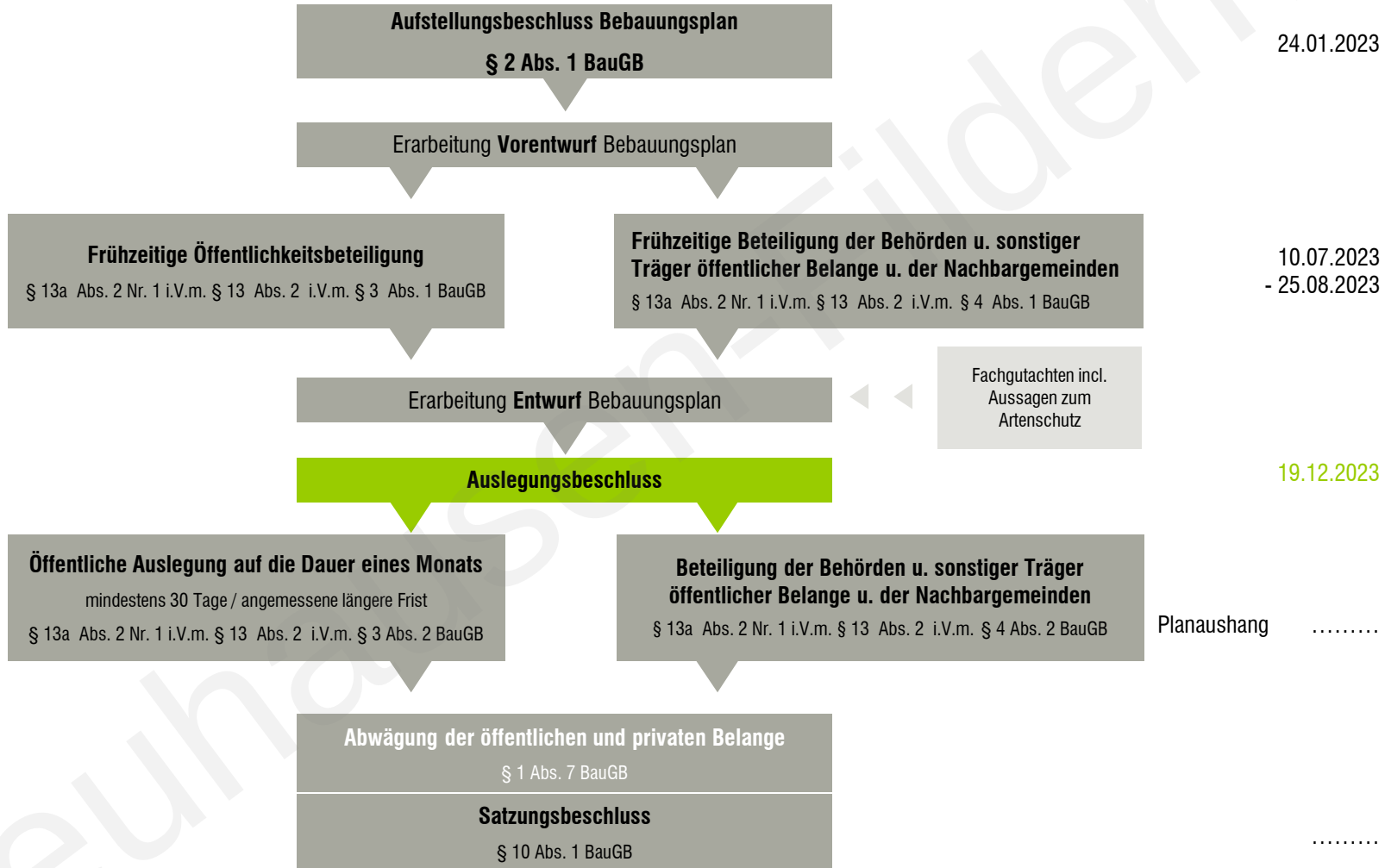
Vorentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 27.06.2023



BP "Gewerbegebiet Mörikestraße – 1. Änderung"
i. K. g. xx.xx.2017

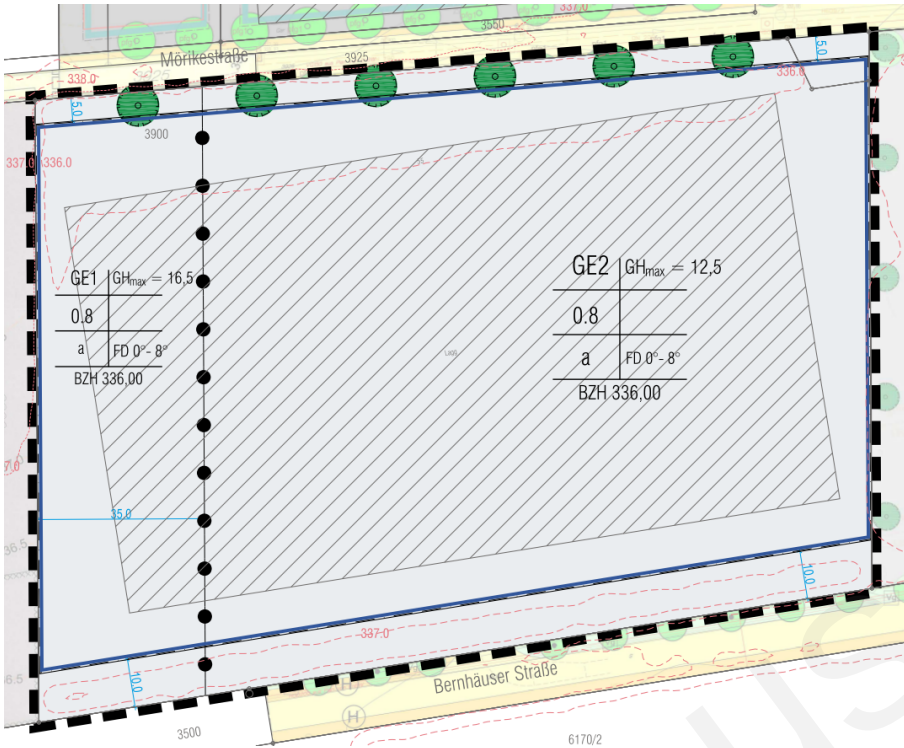
Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach §13 a BauGB

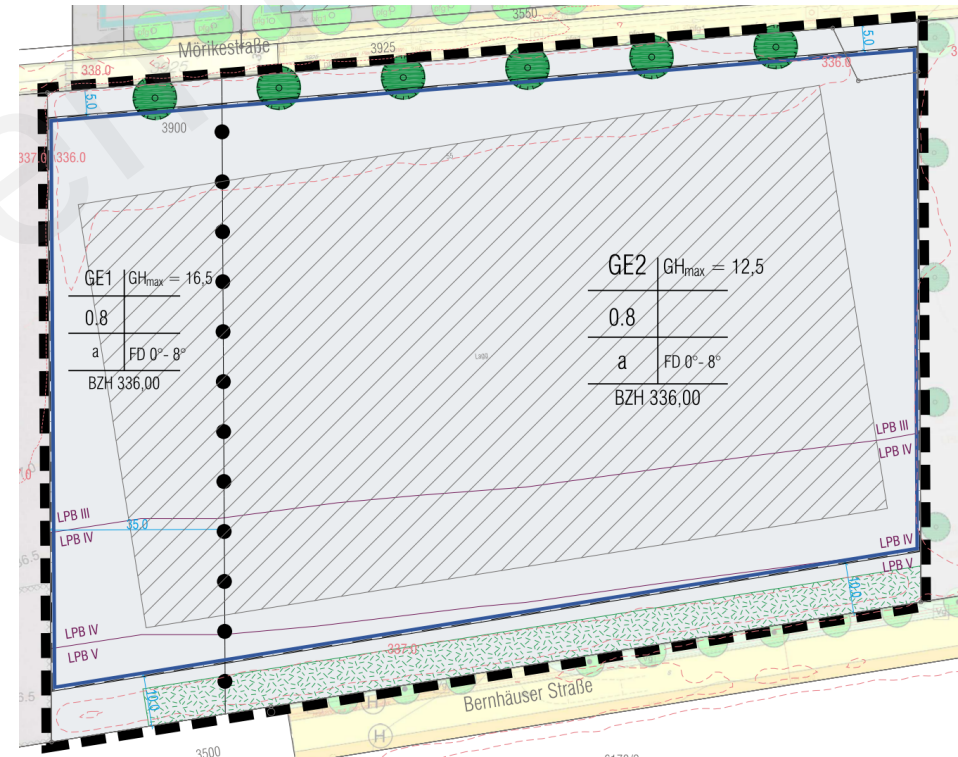


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

Vorentwurf

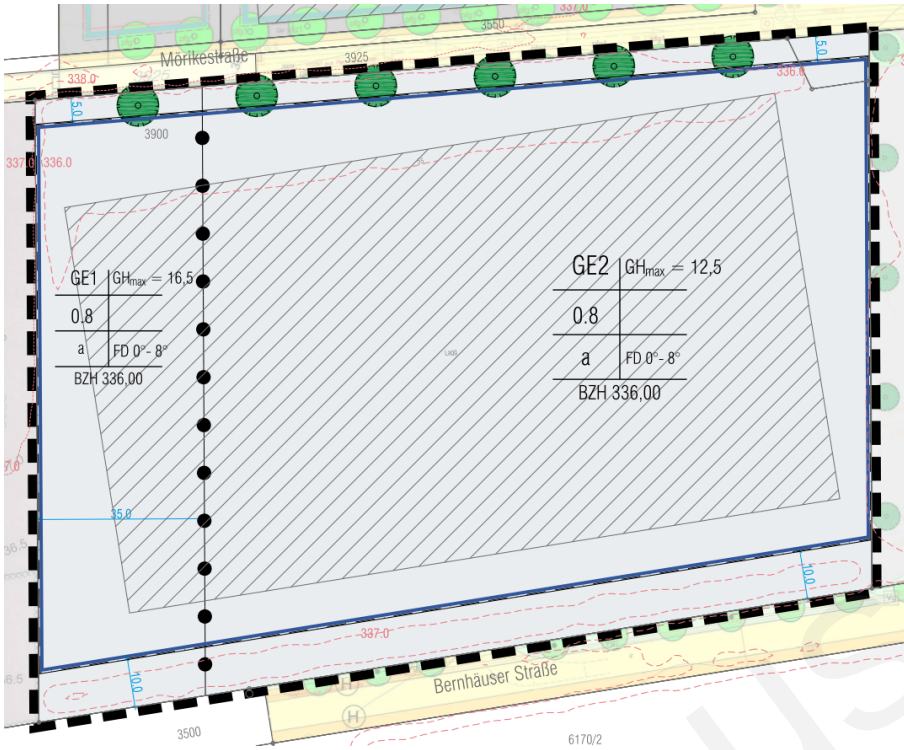


Entwurf

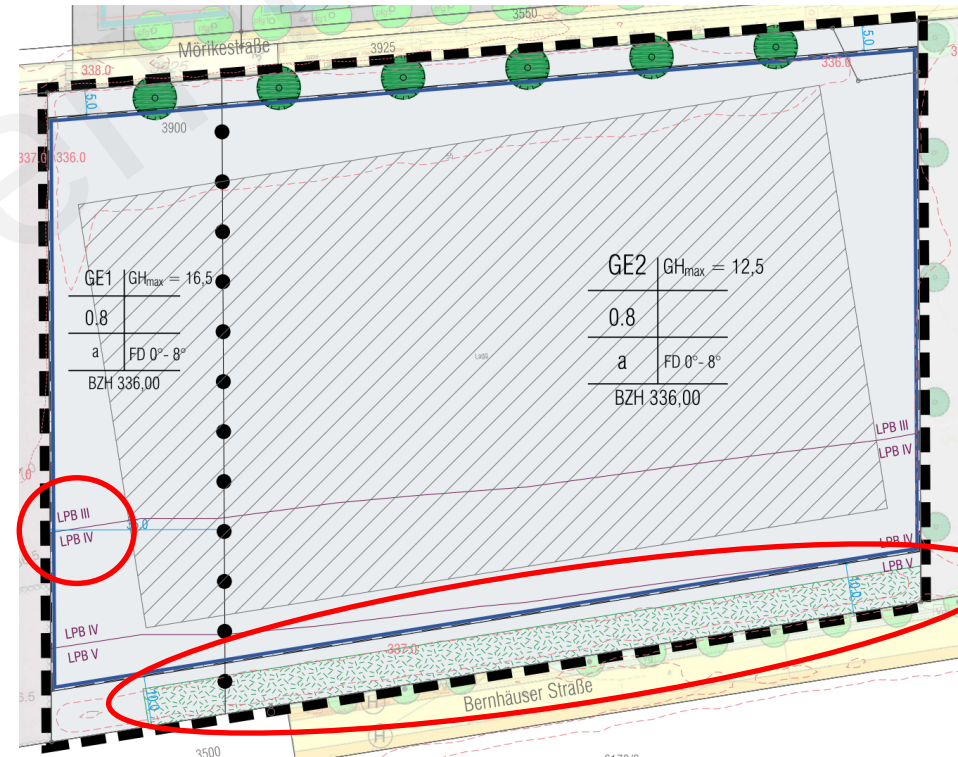


Vergleich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

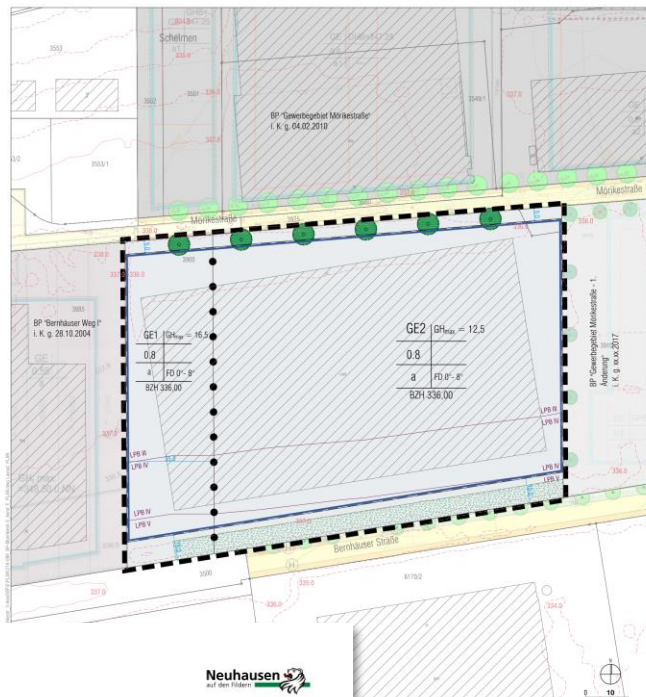
Vorentwurf



Entwurf



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“ vom 19.12.2023



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Sichtung der baulichen Anlage
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe in Metern 0,8 m	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche
GE1/GE2 Gewerbegebiet	Grundflächenzahl 0,8	Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche nicht überbaubarer Grundstücksfläche Bauweise: überbaubarer Grundstücksfläche

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltung	Sonstige Planzeichen	Hinweise
Flächen mit Bepflanzungsbereich	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen
Flächen mit Bepflanzungsbereich	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen
Flächen mit Bepflanzungsbereich	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen
Flächen mit Bepflanzungsbereich	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften	Bestandssituationen

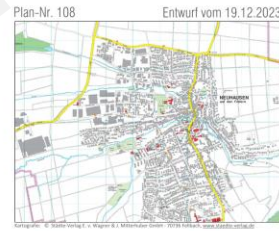
Gewerbliche Grundstücke	Fläche	10.275 m²
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	27.06.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften	27.06.2023



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 und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung“

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. 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 BauNVO)	4
A.6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bedingungen für Bepflanzungen 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. Werbeanlagen (§ 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	8
C.1. Kennzeichnung von Flächen, deren Boden einheitlich 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. Bodendenkmale (§ 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. Schallschutzbereich	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. Einflüsse in bestehende Rechtsverhältnisse	2
4. Beschreibung des Plangebietes	2
5. Entstehung / Verlauf und Entstehung	6
6. Umweltbelange	6
7. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
9. Flächenplan	13
10. Bodenordnung / Folgeverfahren	13

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 –

HPC AG
Mörikestr. 18
73186 Neuhausen a. N.
E-Mail: neuhausen@hpc-nv.de



FACHBETRAG

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

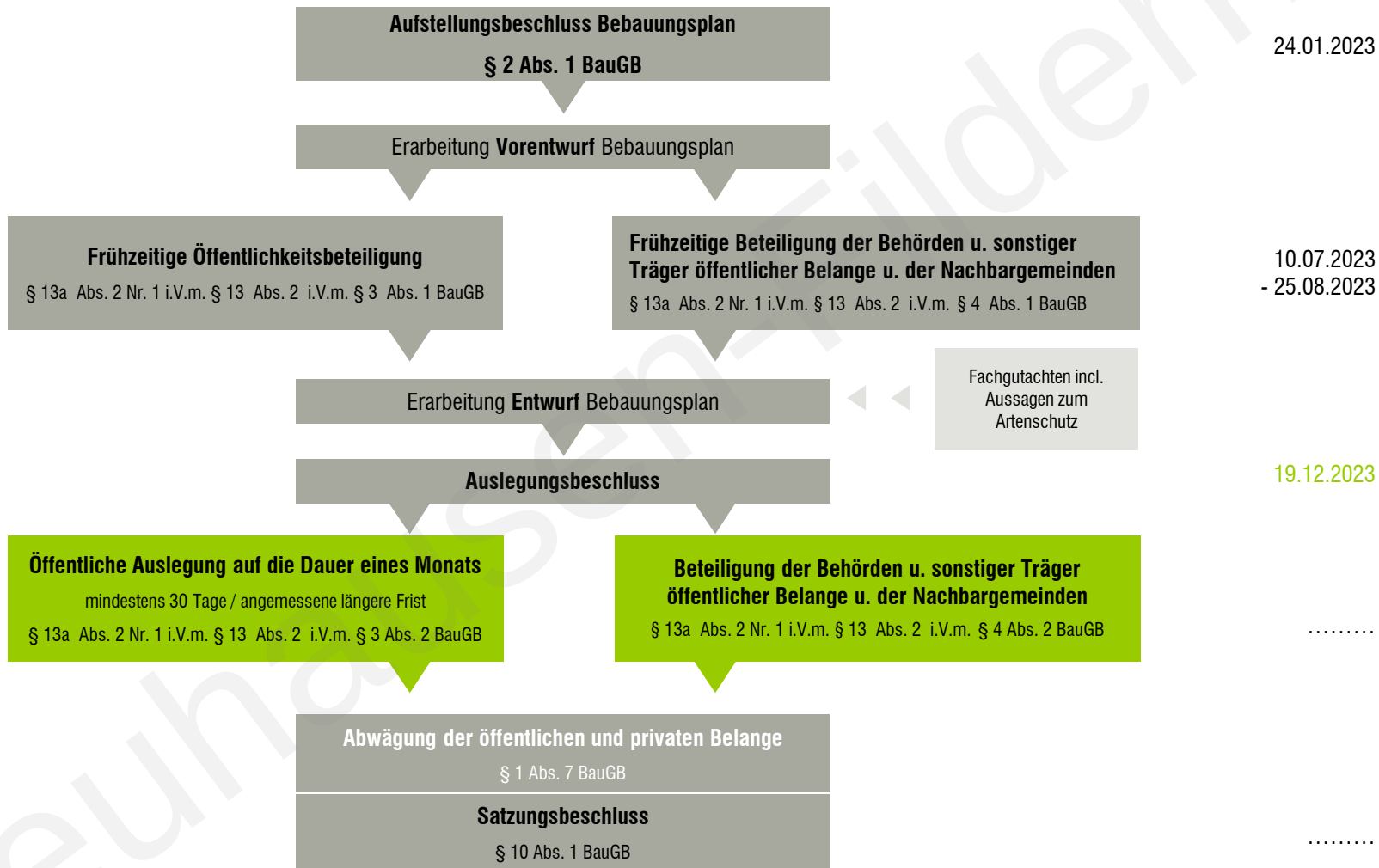
Bebauungsplan „Mörikestraße – 3. Änderung“
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
– Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung –

HPC AG
Mörikestr. 18
73186 Neuhausen a. N.
E-Mail: neuhausen@hpc-nv.de



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 15.05.2024 um 01:01 Uhr