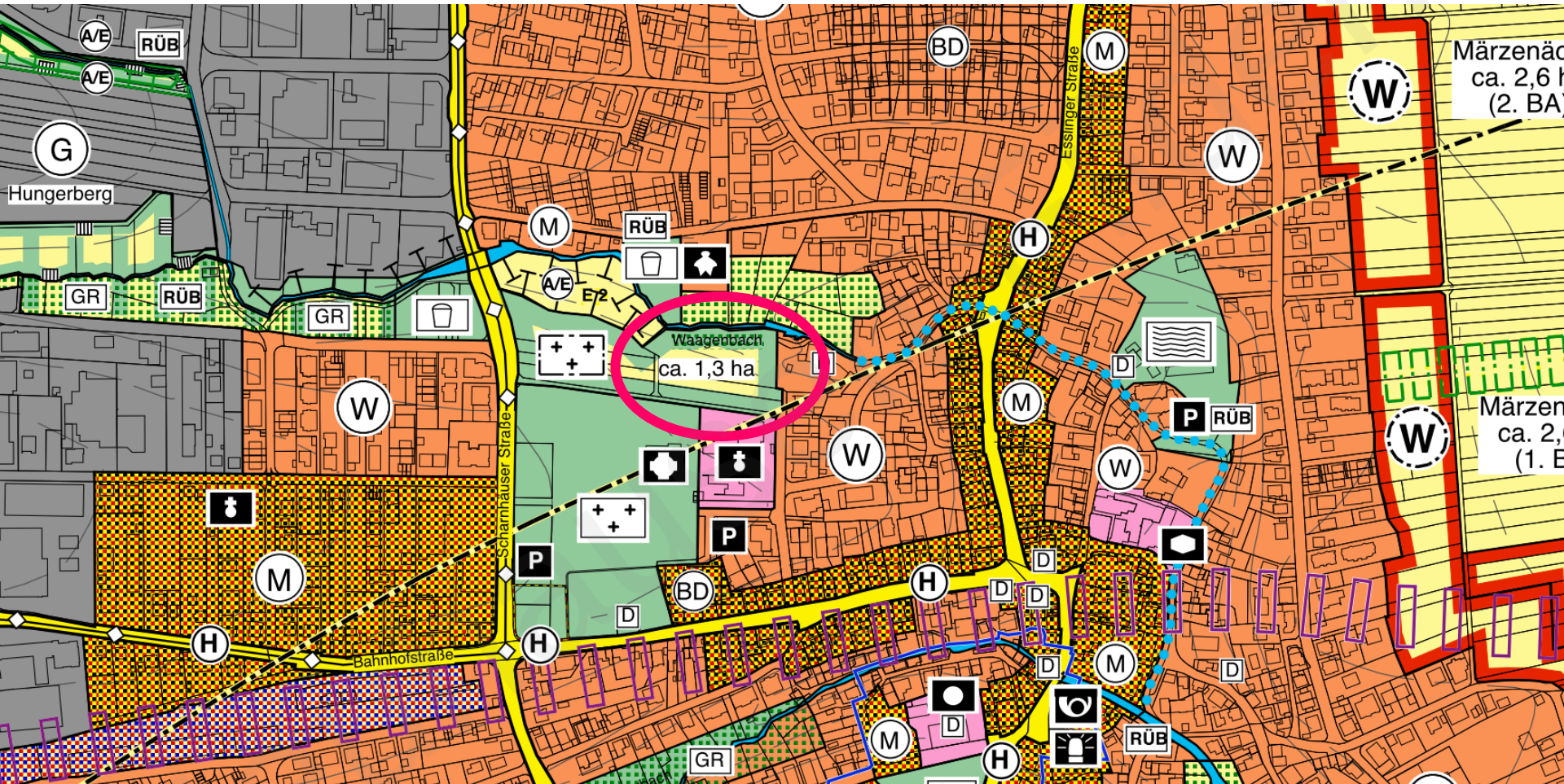


An aerial photograph of the town of Neuhausen am Fildern, showing a mix of residential houses with red-tiled roofs, green lawns, and a central area with larger buildings and a parking lot. The text is overlaid on the top left of the image.

Gemeinde Neuhausen am Fildern **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** **„Kinderhaus Waagenbachaue“**

Gemeinderatssitzung am 23.04.2024





Änderung des Flächennutzungsplanes

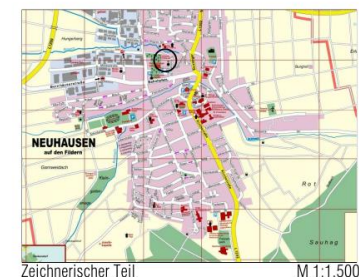


Gesetzliche Grundlagen: BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 474), BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902), PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).	
Aufstellungsbeschluss: § 3 Abs. 1 BauGB	27.07.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss: § 3 Abs. 2 BauGB	
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentlichen Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	
Berechtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB	
Feststellungsbeschluss: Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung): Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, den Ingo Hecker, Bürgermeister	
Genehmigungsbeschluss: § 3 Abs. 3 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung: § 3 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten: § 3 Abs. 3 BauGB	

Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße"

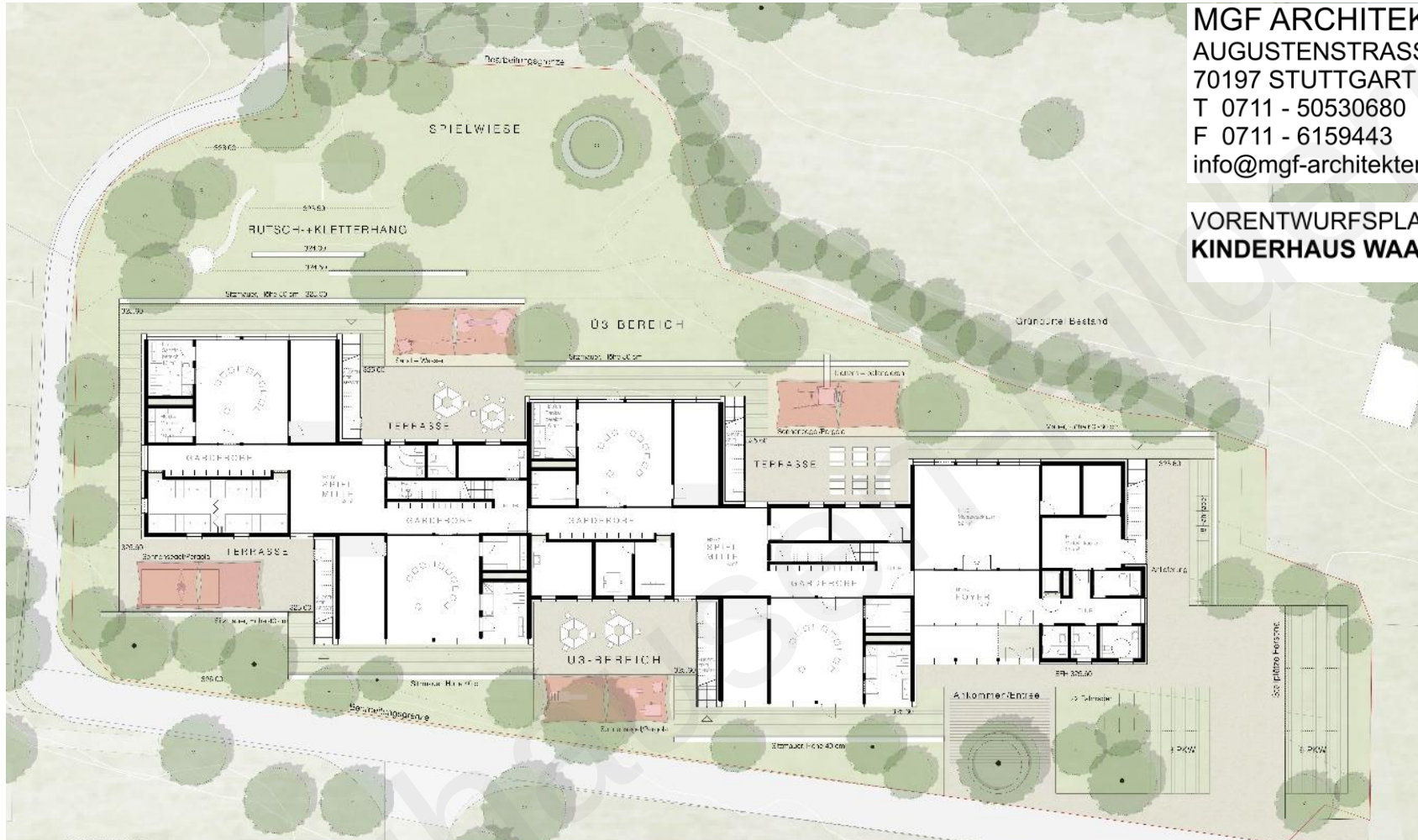
Plan-Nr. 140

Vorentwurf vom 19.07.2022



Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2021 gefasst.

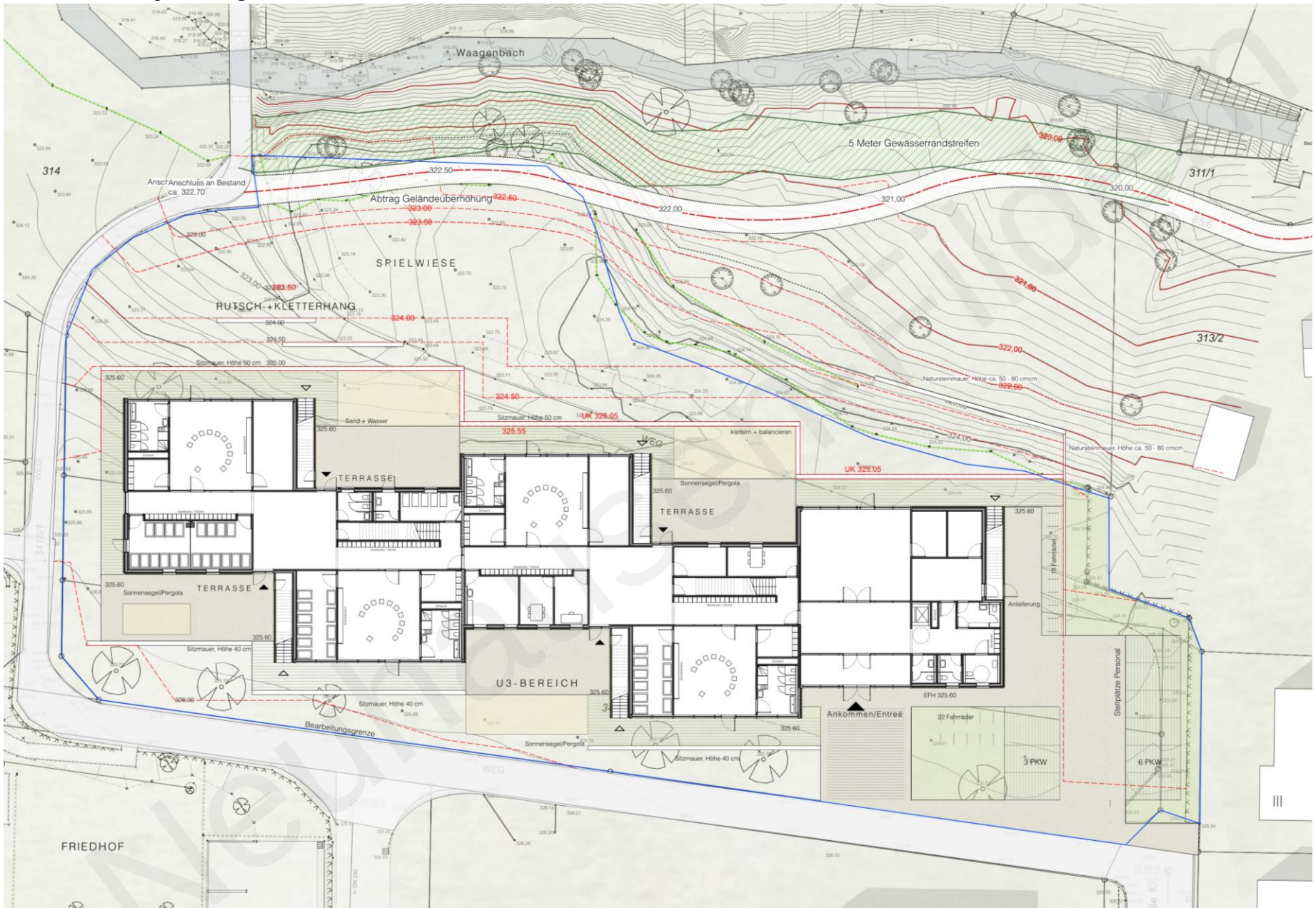
Frühzeitige Unterrichtung Öffentlichkeit / Behörden: 29.07.2022 – 02.09.2022



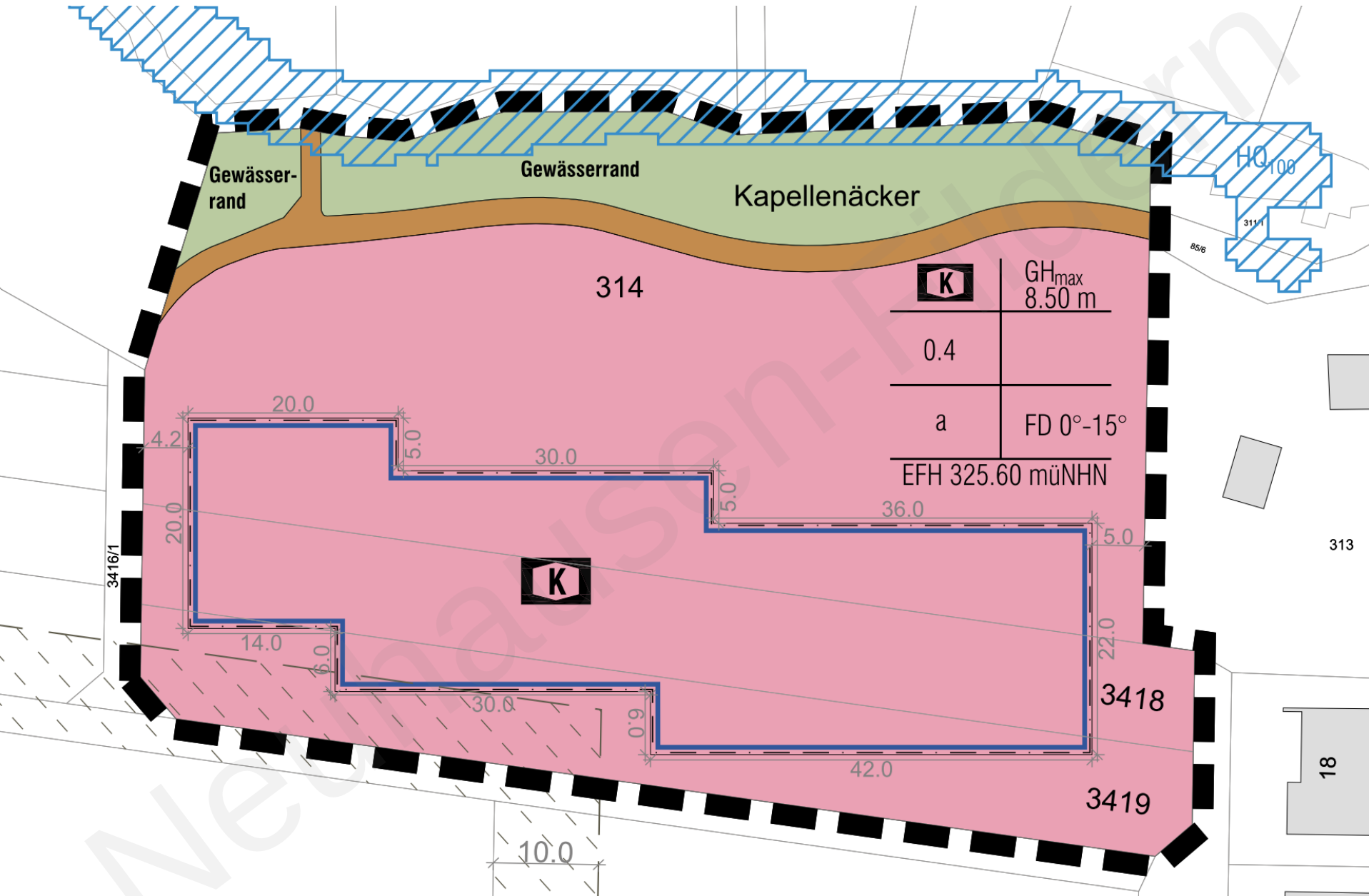
ANSICHT SÜD



Vorhabenplanung



Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“



Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“

Neuhausen
auf den Fildern

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kindergarten Waagenbachaue“**

Plan-Nr. 140 **Vorentwurf vom 23.04.2024**



Inhalt:

- 1) Verfahrensvermerk
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
 - A Planungsgesetzliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
- 4) Begründung
- 5) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Kinderhaus Waagenbachaue“

Vorentwurf vom 23.04.2024 **Seite 1 von 9**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgesetzliche Festsetzungen	4
A.1	Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	4
A.2	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
A.3	Bestandort für Grundstückskörper (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO)	4
A.4	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	4
A.5	Verkehrsmitteln sowie Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	5
A.6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	5
A.7	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. 29 BauGB)	5
B	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)	6
B.1	Aufbau Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	6
C	Hinweise	6
C.1	Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
C.2	Bodenkmale (§ 9 (6) BauGB, §§ 20 und 27 DtschG)	6
C.3	Grundwasser	6
C.4	Außenbeleuchtung	7
C.5	Beschallung durch Fluglärm	7
C.6	Abfallwirtschaftskonzept/ Bodenschuttkonzept	7
C.7	Vogelschutz	9

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesamtkonzept: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart)

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Kinderhaus Waagenbachaue“

Vorentwurf vom 23.04.2024 **Seite 1 von 14**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Erfüllen in bestehende Rechtsverhältnisse	2
3	Beschreibung des Plangebietes	2
4	Erhellung / Ver- und Entbaurung	6
5	Gutachten und Untersuchungen	7
6	Bauliches Konzept	8
7	Umweltbericht	10
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	13
10	Flächenkennzeichnung	13
11	Botenordnung / Folgeverfahren	14

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nach der Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung 2019/2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern wird davon ausgegangen, dass trotz der geplanten Erweiterung des Kindergartens St. Viktor der Bedarf an Kindergartenplätzen mit den momentanen vorhandenen Einrichtungen nicht abgedeckt werden kann.

So wurde am 25.11.2018 der Standortbeschluss für den Bau des Kinderhauses in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße gefasst. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kitaplätzen soll durch den Neubau der 8-gruppigen Kindertagesstätte der erhöhte Bedarf gedeckt werden. Der Neubau wurde in einem nicht offenen Realisierungsverfahren entschieden.

Das Grundstück liegt nördlich der evangelischen Kirche, sehr zentral und eignet sich hinsichtlich des Zustromes, der Topographie und des städtebaulichen Umfeldes für eine Bebauung als Kinderhaus. Erschlossen wird der Standort über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Lage am Bach ist günstig und fördert die Naturintegration. Die erforderlichen Außenanlagen für ein zweigeschossiges Kinderhaus können abgeteilt werden.

In einem vorgelagerten Wettbewerbsverfahren wurde der Beitrag von MGF Architekten zur Realisierung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Kinderhaus Waagenbachaue“ besteht bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Freizeiterweiterung II“ (B-Pl. 03.06.1971). Das geplante Vorhaben ist mit dem

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Gesamtkonzept: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart)

Anlage 6 zur Vorlage 630204

DR. ALEXANDER ZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESellschaft MBH

73730 Neuhausen • Hardtberg 28 • Tel.: 07148 / 94742 • E-Mail: info@zichta.de

**Geologisches Gutachten zum BV
„Baugrunderkundung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in 73730 Neuhausen a. d. F.**

Auftraggeber: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulgarten 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Bauherr: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Schulgarten 1, 73730 Neuhausen auf den Fildern

Beruf: BV „Baugrunderkundung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, in 73730 Neuhausen a. d. F.

Borg: Schriftlicher Auftrag durch die Gemeinde Neuhausen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Haecker vom März 2022

Ort, Datum: Neuhausen, 23. März 2022

Bearbeiter: Dr. Zichta
Durchwahl: 07148 / 94742

Seitenzahl: 15
Anlagen: 3

Gemeinde: Neuhausen auf den Fildern
Landkreis:

Gutachten: Dipl.-Geologe Dr. Alexander Zichta
Ausgabe: Neuhausen 1982 21 407
Bauverordnungsamt (BVA) 03-0022207-01-000000, BVA 03-0022207-01-000000

Anlage 7 zur Vorlage 630204

DR. ALEXANDER ZICHTA
GEOLOGISCHE BERATUNGSGESellschaft MBH

73730 Neuhausen • Hardtberg 28 • Tel.: 07148 / 94742 • E-Mail: info@zichta.de

Neuhausen, 5. Dezember 2023

1. Nachtrag zum geologischen Gutachten für die BV „Baugrunderkundung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in 73730 Neuhausen a. d. F., Neuhausen, 23. März 2022.

1. Verbleibende

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern zirkuliert an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße eine Kindertagesstätte. Die Baugrunderkundung in diesem Bereich wurde am 23.03.2022 mit geologischen Gutachten durchgeführt. Darin sind die geologischen und hydrologischen Verhältnisse beschrieben sowie Aussagen zu baulichen Maßnahmen getroffen worden. Auf dem Gutachten wird verwiesen. Da für die Ausarbeitung des Gutachtens noch keine konkrete Planung vorlag, sind die geologischen Aussagen im Hinblick auf die nun vorliegende Konzeption zu korrigieren.

Die nun vorliegende Planung geht von einem zweigeschossigen Gebäude aus. Ein Ein- oder Zweigeschossiges Gebäude würde sich besser eignen. Als natürliches Konzept liegt eine Halbkreisform mit einer halbkreisförmigen Innenseite. In der Form und Größe entsprechen sie. Aufgrund der Geländehöhe ist eine der Baugruben eine wesentliche stützende Geländestütze notwendig.

Direktorin: Dipl.-Geologin Dr. Alexander Zichta
Ausgabe: Neuhausen 1982 21 407
Bauverordnungsamt (BVA) 03-0022207-01-000000, BVA 03-0022207-01-000000

Anlage 8 zur Vorlage 630204

tögeplan

**Verkehrsuntersuchungen
zum geplanten Neubau
einer Kindertagesstätte
in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
in Neuhausen auf den Fildern**

Im Auftrag von:
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Schulgarten 1
73730 Neuhausen auf den Fildern

Verkehrsuntersuchungen zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern

Die Verkehrsuntersuchungen zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern wurden durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 8 dargestellt. Die Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass der geplante Neubau eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bewirken wird. Die Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass der geplante Neubau eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bewirken wird.

Verkehrsuntersuchungen zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern

Anlage 9 zur Vorlage 630204

Baden-Württemberg
Rechtsanwaltskanzlei, Notariat, 70809 Stuttgart

Kommunales Gutachten – **Verkehrsuntersuchungen**

Gutachten Neuhausen auf den Fildern
Ortsbezirk
Schulgarten 1
73730 Neuhausen auf den Fildern

z. H. Frau Ströbe

1. Kampfbereichsplanung – **Luftbelastung**

Berechnung der Luftbelastung für die geplante Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern. Die Berechnung der Luftbelastung zeigt, dass die geplante Kindertagesstätte eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bewirken wird.

Im Schreiben vom (Eingangdatum 03.11.2021) Ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da das o.g. Objekt eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bewirken wird, ist die geplante Kindertagesstätte eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bewirken wird.

Die Luftbelastung hat keine Auswirkungen für die Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Luftbelastung hat keine Auswirkungen für die Verkehrsverhältnisse in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Umfeld wurde das in der Anlage 9 dargestellt. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Verkehrsverhältnisse der vorhandenen Luftbelastung und können nicht die gesamte Umgebung (z.B. die Verkehrsverhältnisse der vorhandenen Luftbelastung) berücksichtigen. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Verkehrsverhältnisse der vorhandenen Luftbelastung und können nicht die gesamte Umgebung (z.B. die Verkehrsverhältnisse der vorhandenen Luftbelastung) berücksichtigen.

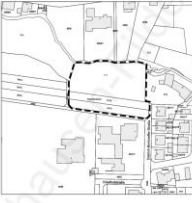
Gutachten Neuhausen auf den Fildern

Verkehrsuntersuchungen zum geplanten Neubau einer Kindertagesstätte in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Neuhausen auf den Fildern

Anlage 10 zur Vorlage 630204

accon

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kinderhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in Neuhausen auf den Fildern



B. St. Stefan Hermann

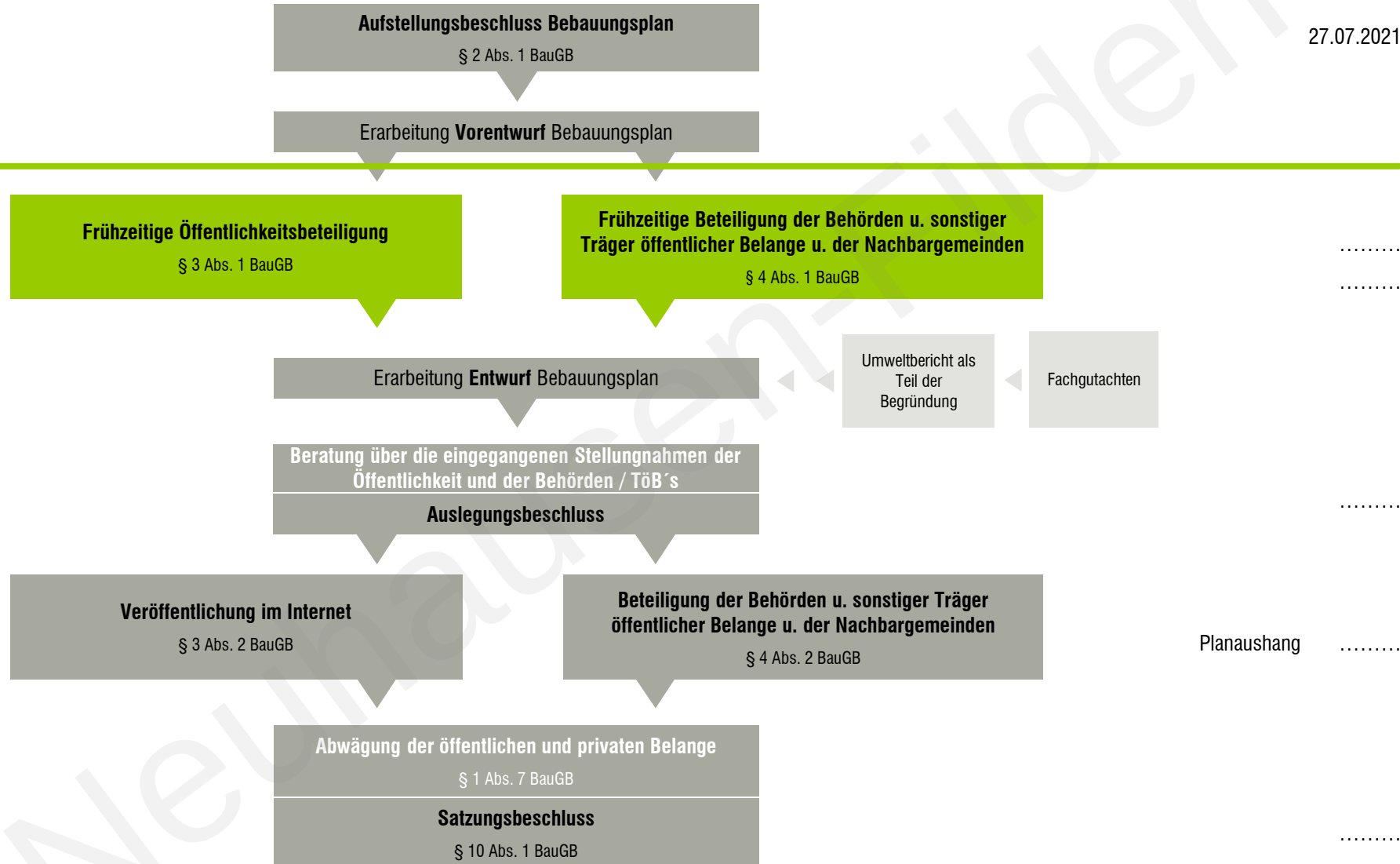
Bereich Nr.: ACB-0022-21028602

31.05.2022

Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

27.07.2021



.....

.....

.....

Planaushang

.....

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 20:02 Uhr