

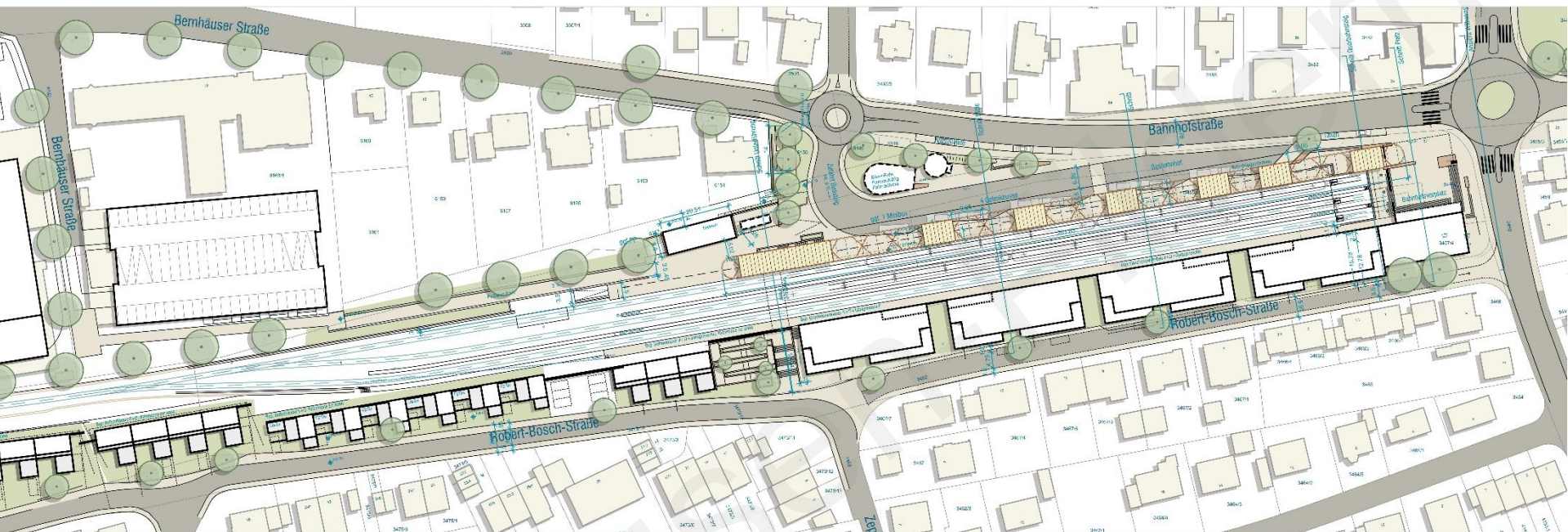
Gemeinde Neuhausen auf den Fildern **Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord**

15.12.2020



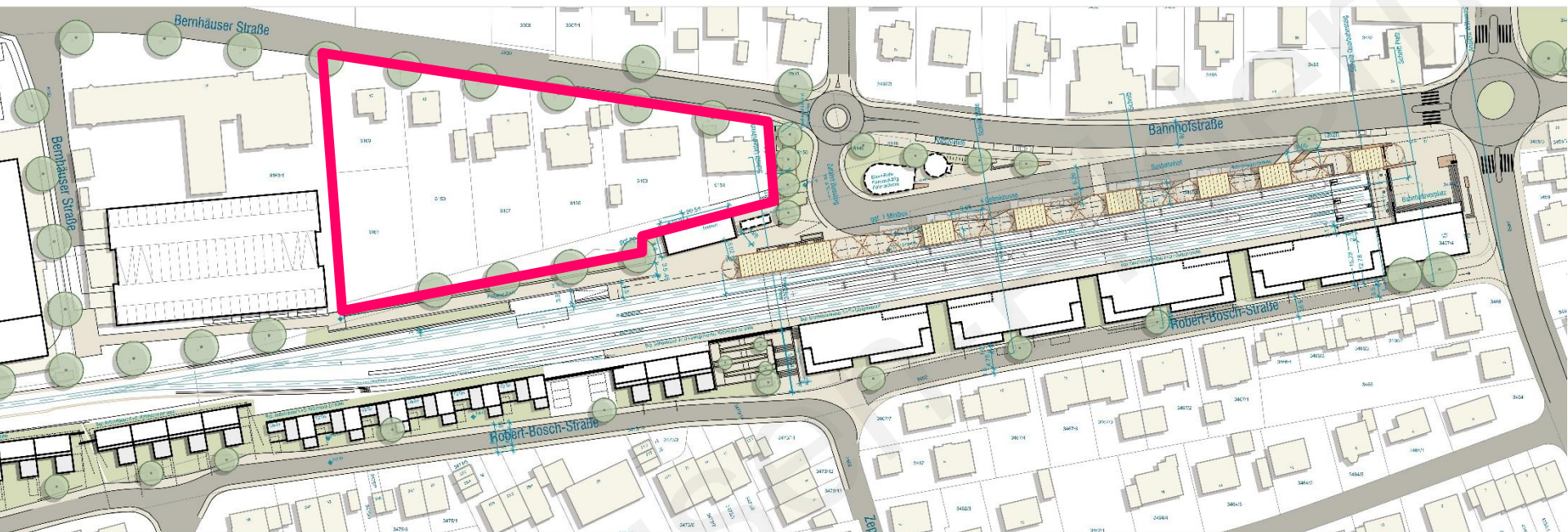
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



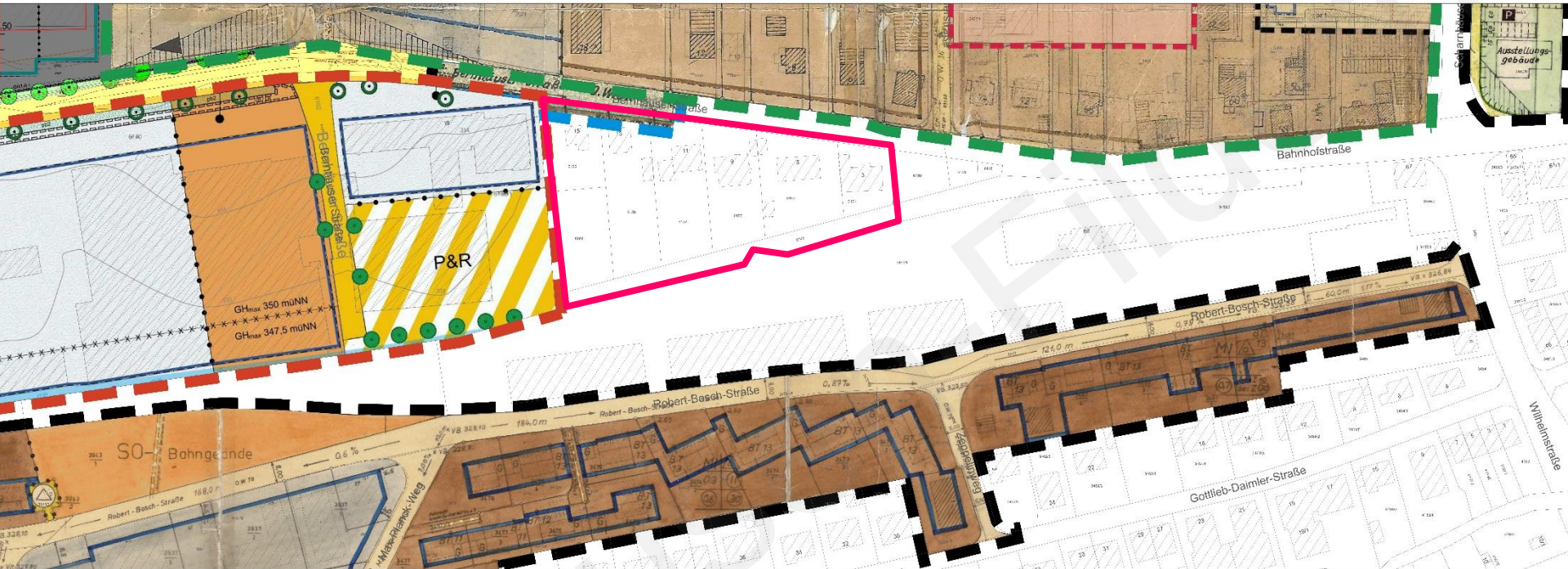
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof

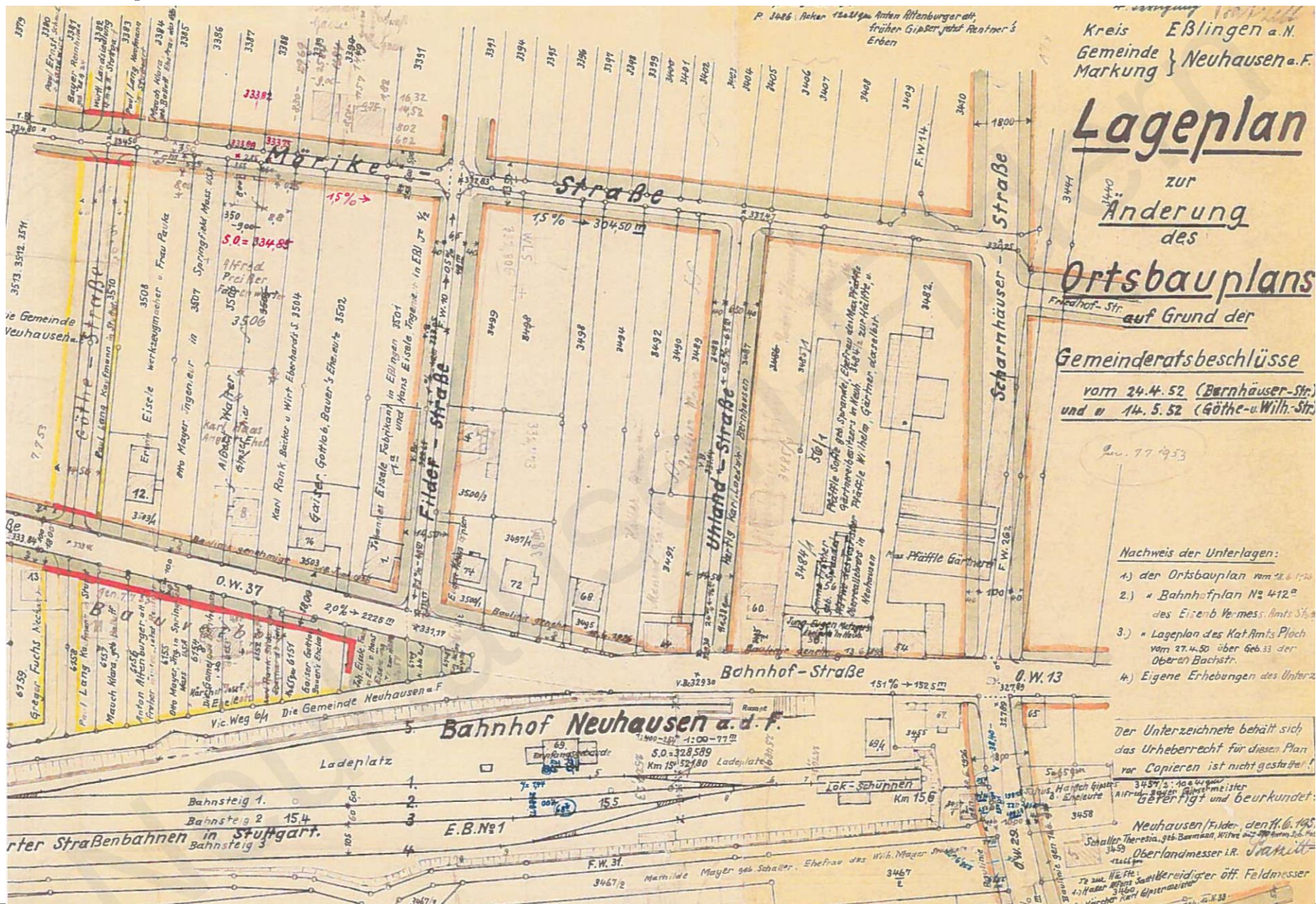


Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020



Neuhausen auf den Fildern

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Busbahnhof Neuhausen"

Stand: 22.11.2016

baldauf **Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70193 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

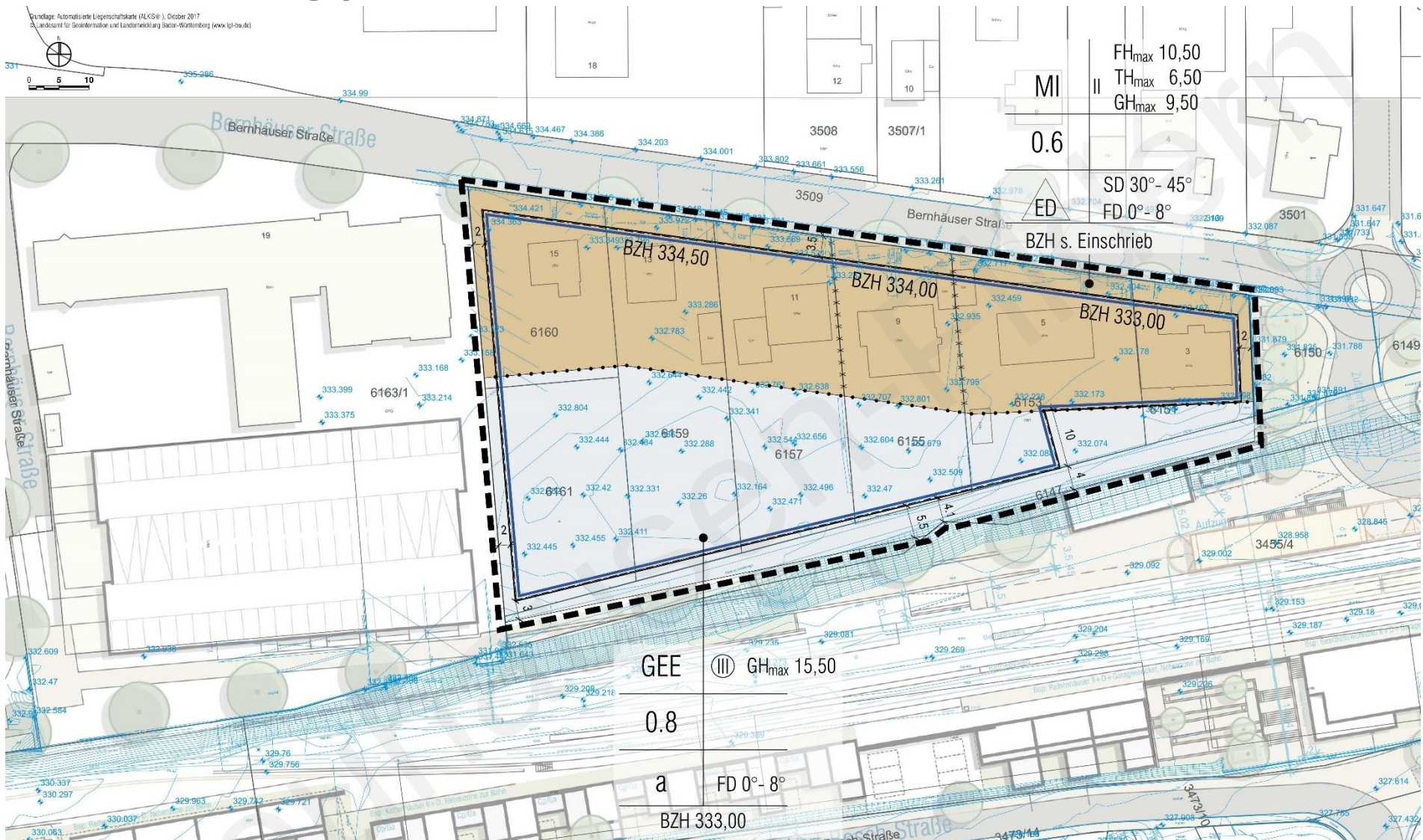
Anlage 1 zur Vorlage 113/2016

Standort

- Zentrale Lage
 - Mobilitätszentrum (P&R, Busbahnhof, S-Bahnhof, Sharing-Modelle, Bike&Ride, etc.)
 - Hohe städtebauliche Standortgunst
 - Schallemissionen aus Verkehrslärm (S-Bahn, Busbahnhof, Bernhäuser Straße)
 - Verdichteter Wohnungsbau südlich der Bahn als Schallschirm Richtung Süden; Aufenthaltsräume schallabgewandt orientiert
 - Aufenthaltsräume / Freibereiche würden hier schallzugewandt realisiert werden > Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude + Lärmschutzwand zum Schutz der Außenwohnbereiche
-
- > Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum
 - > Großer Baukörper als Schallschutz für Bestandsbebauung an der Bernhäuser Straße

Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2020



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Technical drawing of a building plot, likely a site plan or zoning map. The drawing shows a large plot area with various annotations, including street names (Bismarckstraße, Robert-Bogner-Straße), building footprints, and technical specifications. A table in the upper right corner provides data for the plot, and another table in the lower right corner provides data for the building footprint.

Table 1 (Upper Right):

MI	FH _{ex}	10,50
	TH _{max}	6,50
	GH _{max}	9,50
0,6	SD	30° - 45°
△D	FD	0° - 8°

Table 2 (Lower Right):

GEE	III	GH _{max}	15,50
0,8			
a		FD	0° - 8°
		BZH	333,00

Plot Annotations:

- Plot area: BZH 334,50, BZH 334,00, BZH 333,00
- Plot area: 6160, 6157, 6155, 6154, 6153, 6152, 6151, 6150, 6149, 6148, 6147, 6146, 6145, 6144, 6143, 6142, 6141, 6140, 6139, 6138, 6137, 6136, 6135, 6134, 6133, 6132, 6131, 6130, 6129, 6128, 6127, 6126, 6125, 6124, 6123, 6122, 6121, 6120, 6119, 6118, 6117, 6116, 6115, 6114, 6113, 6112, 6111, 6110, 6109, 6108, 6107, 6106, 6105, 6104, 6103, 6102, 6101, 6100, 6099, 6098, 6097, 6096, 6095, 6094, 6093, 6092, 6091, 6090, 6089, 6088, 6087, 6086, 6085, 6084, 6083, 6082, 6081, 6080, 6079, 6078, 6077, 6076, 6075, 6074, 6073, 6072, 6071, 6070, 6069, 6068, 6067, 6066, 6065, 6064, 6063, 6062, 6061, 6060, 6059, 6058, 6057, 6056, 6055, 6054, 6053, 6052, 6051, 6050, 6049, 6048, 6047, 6046, 6045, 6044, 6043, 6042, 6041, 6040, 6039, 6038, 6037, 6036, 6035, 6034, 6033, 6032, 6031, 6030, 6029, 6028, 6027, 6026, 6025, 6024, 6023, 6022, 6021, 6020, 6019, 6018, 6017, 6016, 6015, 6014, 6013, 6012, 6011, 6010, 6009, 6008, 6007, 6006, 6005, 6004, 6003, 6002, 6001, 6000, 5999, 5998, 5997, 5996, 5995, 5994, 5993, 5992, 5991, 5990, 5989, 5988, 5987, 5986, 5985, 5984, 5983, 5982, 5981, 5980, 5979, 5978, 5977, 5976, 5975, 5974, 5973, 5972, 5971, 5970, 5969, 5968, 5967, 5966, 5965, 5964, 5963, 5962, 5961, 5960, 5959, 5958, 5957, 5956, 5955, 5954, 5953, 5952, 5951, 5950, 5949, 5948, 5947, 5946, 5945, 5944, 5943, 5942, 5941, 5940, 5939, 5938, 5937, 5936, 5935, 5934, 5933, 5932, 5931, 5930, 5929, 5928, 5927, 5926, 5925, 5924, 5923, 5922, 5921, 5920, 5919, 5918, 5917, 5916, 5915, 5914, 5913, 5912, 5911, 5910, 5909, 5908, 5907, 5906, 5905, 5904, 5903, 5902, 5901, 5900, 5899, 5898, 5897, 5896, 5895, 5894, 5893, 5892, 5891, 5890, 5889, 5888, 5887, 5886, 5885, 5884, 5883, 5882, 5881, 5880, 5879, 5878, 5877, 5876, 5875, 5874, 5873, 5872, 5871, 5870, 5869, 5868, 5867, 5866, 5865, 5864, 5863, 5862, 5861, 5860, 5859, 5858, 5857, 5856, 5855, 5854, 5853, 5852, 5851, 5850, 5849, 5848, 5847, 5846, 5845, 5844, 5843, 5842, 5841, 5840, 5839, 5838, 5837, 5836, 5835, 5834, 5833, 5832, 5831, 5830, 5829, 5828, 5827, 5826, 5825, 5824, 5823, 5822, 5821, 5820, 5819, 5818, 5817, 5816, 5815, 5814, 5813, 5812, 5811, 5810, 5809, 5808, 5807, 5806, 5805, 5804, 5803, 5802, 5801, 5800, 5799, 5798, 5797, 5796, 5795, 5794, 5793, 5792, 5791, 5790, 5789, 5788, 5787, 5786, 5785, 5784, 5783, 5782, 5781, 5780, 5779, 5778, 5777, 5776, 5775, 5774, 5773, 5772, 5771, 5770, 5769, 5768, 5767, 5766, 5765, 5764, 5763, 5762, 5761, 5760, 5759, 5758, 5757, 5756, 5755, 5754, 5753, 5752, 5751, 5750, 5749, 5748, 5747, 5746, 5745, 5744, 5743, 5742, 5741, 5740, 5739, 5738, 5737, 5736, 5735, 5734, 5733, 5732, 5731, 5730, 5729, 5728, 5727, 5726, 5725, 5724, 5723, 5722, 5721, 5720, 5719, 5718, 5717, 5716, 5715, 5714, 5713, 5712, 5711, 5710, 5709, 5708, 5707, 5706, 5705, 5704, 5703, 5702, 5701, 5700, 5699, 5698, 5697, 5696, 5695, 5694, 5693, 5692, 5691, 5690, 5689, 5688, 5687, 5686, 5685, 5684, 5683, 5682, 5681, 5680, 5679, 5678, 5677, 5676, 5675, 5674, 5673, 5672, 5671, 5670, 5669, 5668, 5667, 5666, 5665, 5664, 5663, 5662, 5661, 5660, 5659, 5658, 5657, 5656, 5655, 5654, 5653, 5652, 5651, 5650, 5649, 5648, 5647, 5646, 5645, 5644, 5643, 5642, 5641, 5640, 5639, 5638, 5637, 5636, 5635, 5634, 5633, 5632, 5631, 5630, 5629, 5628, 5627, 5626, 5625, 5624, 5623, 5622, 5621, 5620, 5619, 5618, 5617, 5616, 5615, 5614, 5613, 5612, 5611, 5610, 5609, 5608, 5607, 5606, 5605, 5604, 5603, 5602, 5601, 5600, 5599, 5598, 5597, 5596, 5595, 5594, 5593, 5592, 5591, 5590, 5589, 5588, 5587, 5586, 5585, 5584, 5583, 5582, 5581, 5580, 5579, 5578, 5577, 5576, 5575, 5574, 5573, 5572, 5571, 5570, 5569, 5568, 5567, 5566, 5565, 55

[illegible]

Andere Gestaltung
© 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689,

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:500

Neuhausen 
auf dem Rheinfall

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Bahnhof Neuhausen –
Teilbereich Nord“**

Bebauungsplan der Innentatschlung gemäß § 13a BauGB
Plan Nr. 140 Entwurf vom 02.12.2020



Kartograph: © Stadt Neuhausen a. Rh. Ingenieurbüro: © Wilhelm Gries - 10733 Fellbach
www.stadt-neuhausen.de

Inhalt

- 1) Verfahrensmarkta
- 2) Planzeichnung
- 3) Textteil
 - A) Planungsgesetzliche Festsetzungen
 - B) Örtliche Bauvorschriften
 - C) Hinweise
 - D) Begründung
 - E) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Felsen
 Behörde für die Bauverwaltung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
 Entwurf vom 02.12.2020
TEXTBL. 00 „Abwärtig Neuhausen – Füllersberg Nord“
 TEXTEITEL
 Seite 10 von 11

GEMEINSCHAFTEN auf den FÄßEN		
Betrachtung der Innenentwicklung nach § 3a BauRB		
Seite 150 „Bühnen Neubaues – Teilbereich Nord“		
BEGRÜNDUNG		
BEGRÜNDUNG		
Inhaltsverzeichnis		
1	Entwerfen der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Betrachtung des Planbereichs	2
3	Veränderungen	4
4	Begründung in zentralen Rechtsabteilungen	10
5	Betrachtung der Innenentwicklung nach § 13a BauOB	10
6	Gutachten / Untersuchungen	12
7	Umweltfragen	16
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	20
9	Begründung zu den ÖRTLICHEN BAUVORSEHUNGEN	26
10	Fachgutachten	21
11	Bodenordnung / Folgenabschätzung	21
12	Aussagen des Bebauungsplans	21
1	ERGÄNZENDES DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Bühnen Neubaues – Teilbereich Nord“ entstand bisher kein schriftlicher Bebauungsplan. Zu letzteren Grundlagentexten liegen der Ortsbauernschaft der Ortschaftenverwaltung „Zentrum/Reinhold – Wilmersdorf“ vom 1902 Ursprünge vor, die gemäß, die Grundstücke der drei Bebauungspläne „Bühnenhof“, „Bühnenhof“ abdecken. Für die Bebauungspläne wurde in der Gemeindezeitung vom 22.11.2016 bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Bühnenhof“ Neubaues entstand in der Vergangenheit eine Veränderungsplanung. Diese wurde auf, da sich die Planung und die in der S-Bahnentwicklung verorteten Ziele und die Gemeinde ihre eideschwören (und deshalb auch nicht kontrollierten) Zuerückziehen bei der Abschluss des Planverfahrens für die S-Bahnentwicklung ablehnt. Im Oktober 2020 fand die Einführung eines Einfamilienhauses der Gemeinde ein ebenfalls vorgeschriebenes und die Gestaltung des Bebauungsplans notwendig geworden.		
Eine nur anknüpfende Bilanzierung der Entwicklung eines Einfamilienhauses vor der Anlage der eideschwören und der S-Bahnentwicklung zu stehen, die Bebauungspläne vorzubereiten und der eine neue Veränderungsplanung zu stehen.		

Rechtsplan der Ortsbauernschaft der Ortschaften/Reinhold - Wilmersdorf - 1902 - 1902 - 1902 - 1902

Bebauungsplan Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord in Neuhausen a. d. F.

Artenschutzrechtliche Prüfung



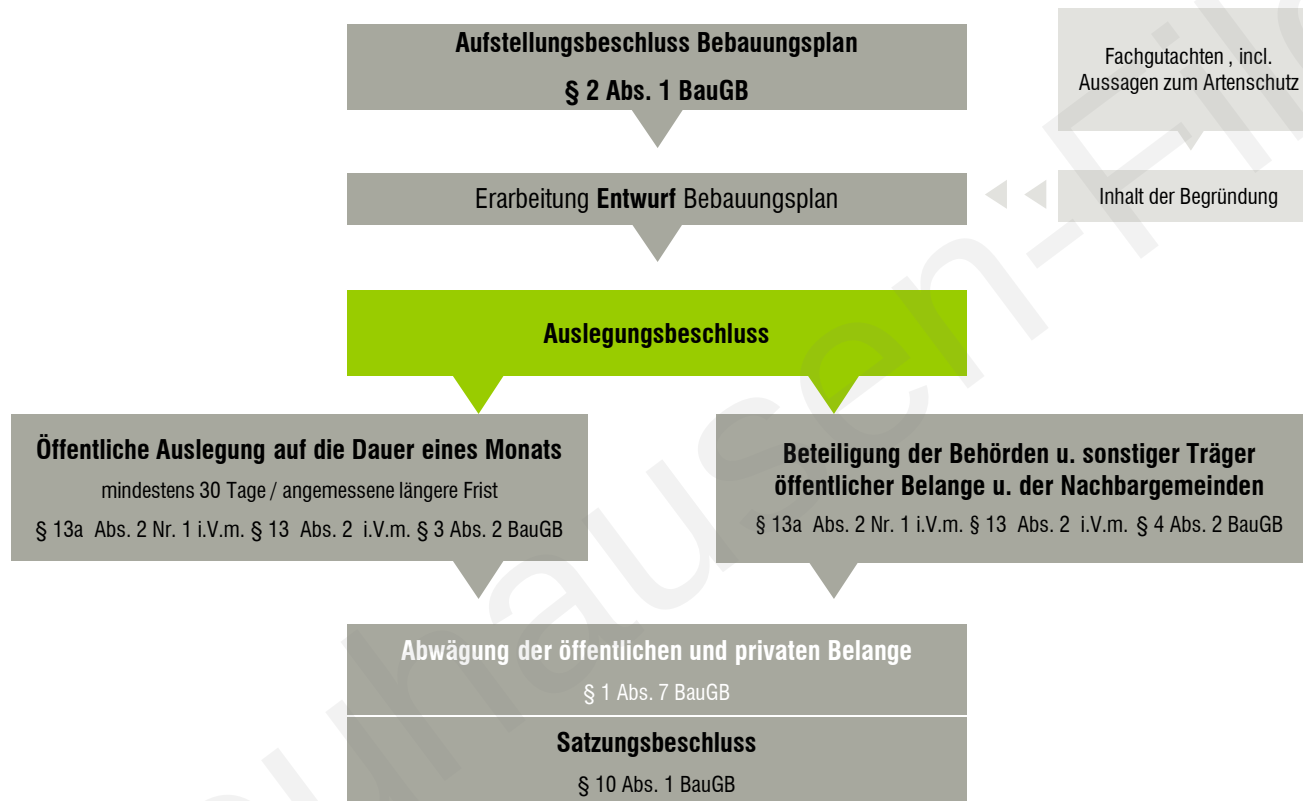
Neuhausen
auf den Fildern

C

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§13 a BauGB im
beschleunigten Verfahren



29.09.2020

Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

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