

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

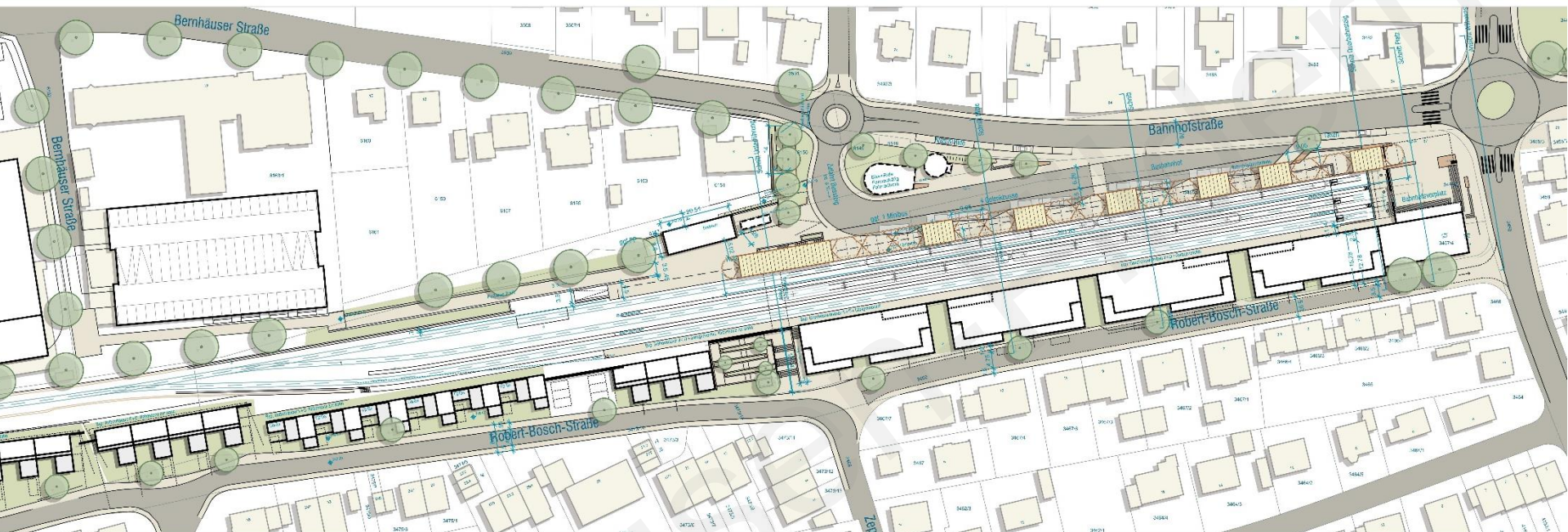
Bahnhof Neuhausen – Teilbereich Nord

15.12.2020



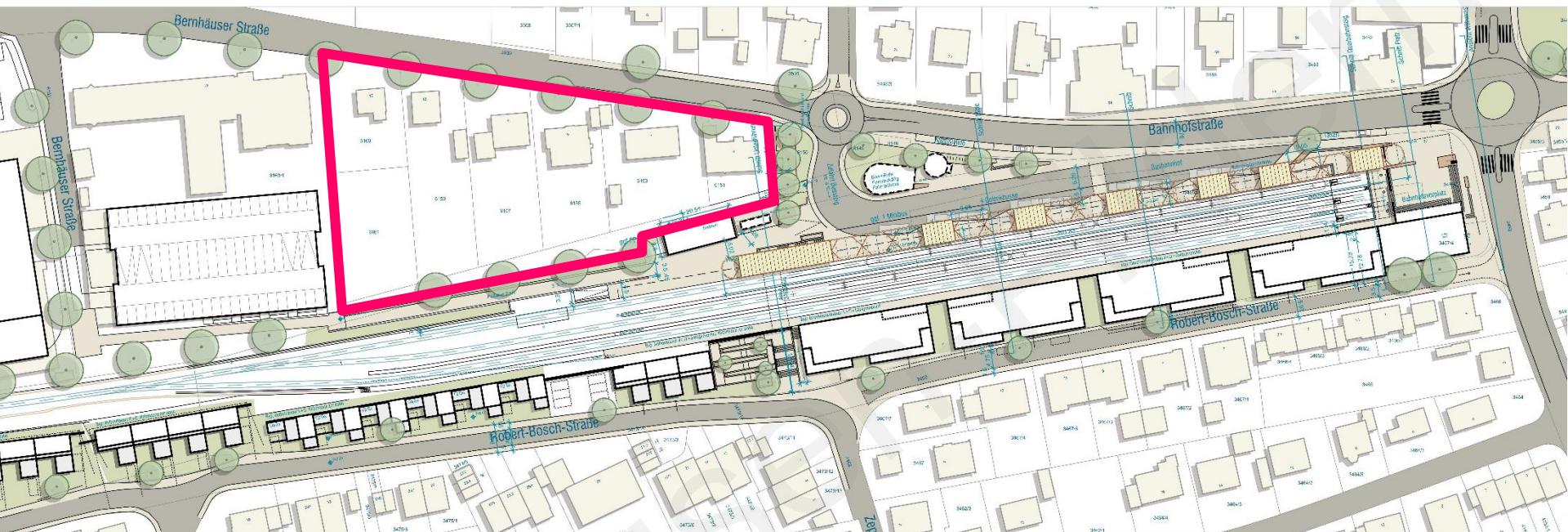
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



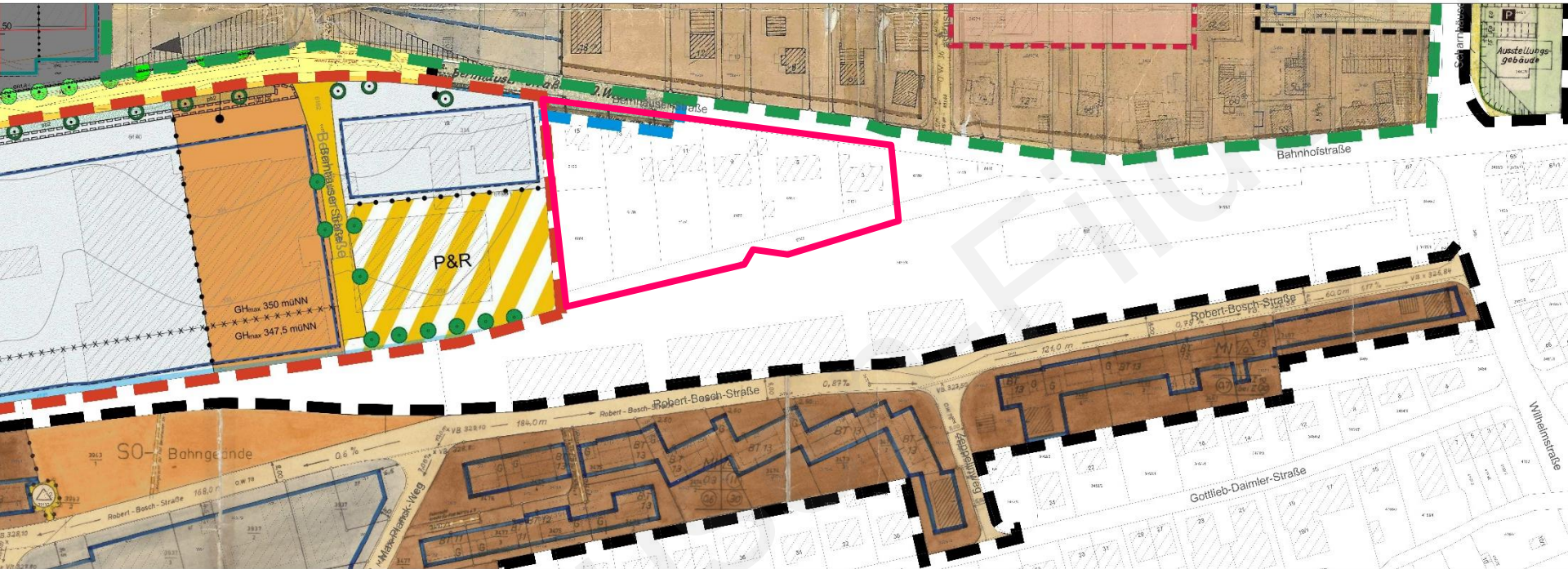
Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Städtebauliches Konzept S-Bahnhof

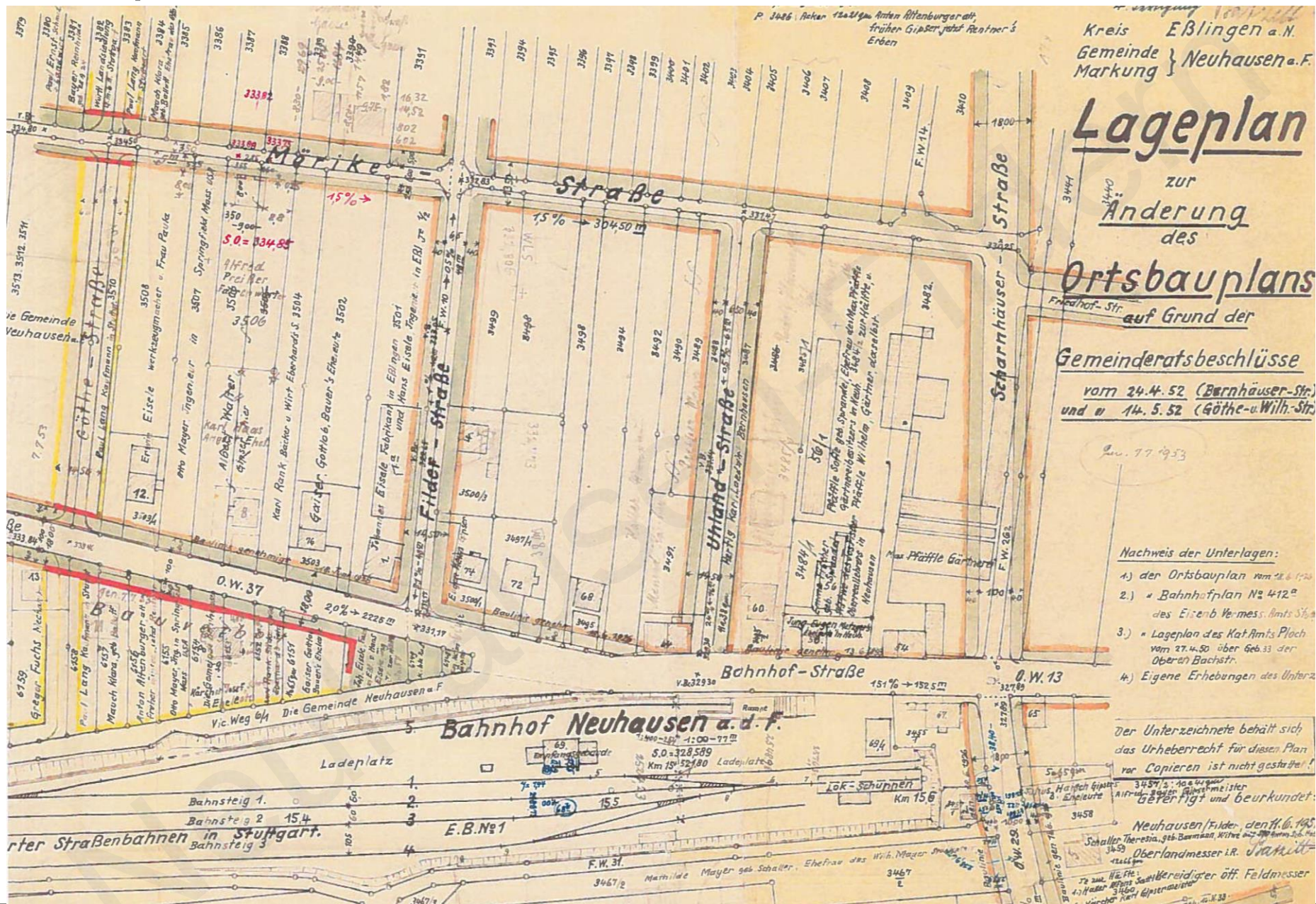


Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

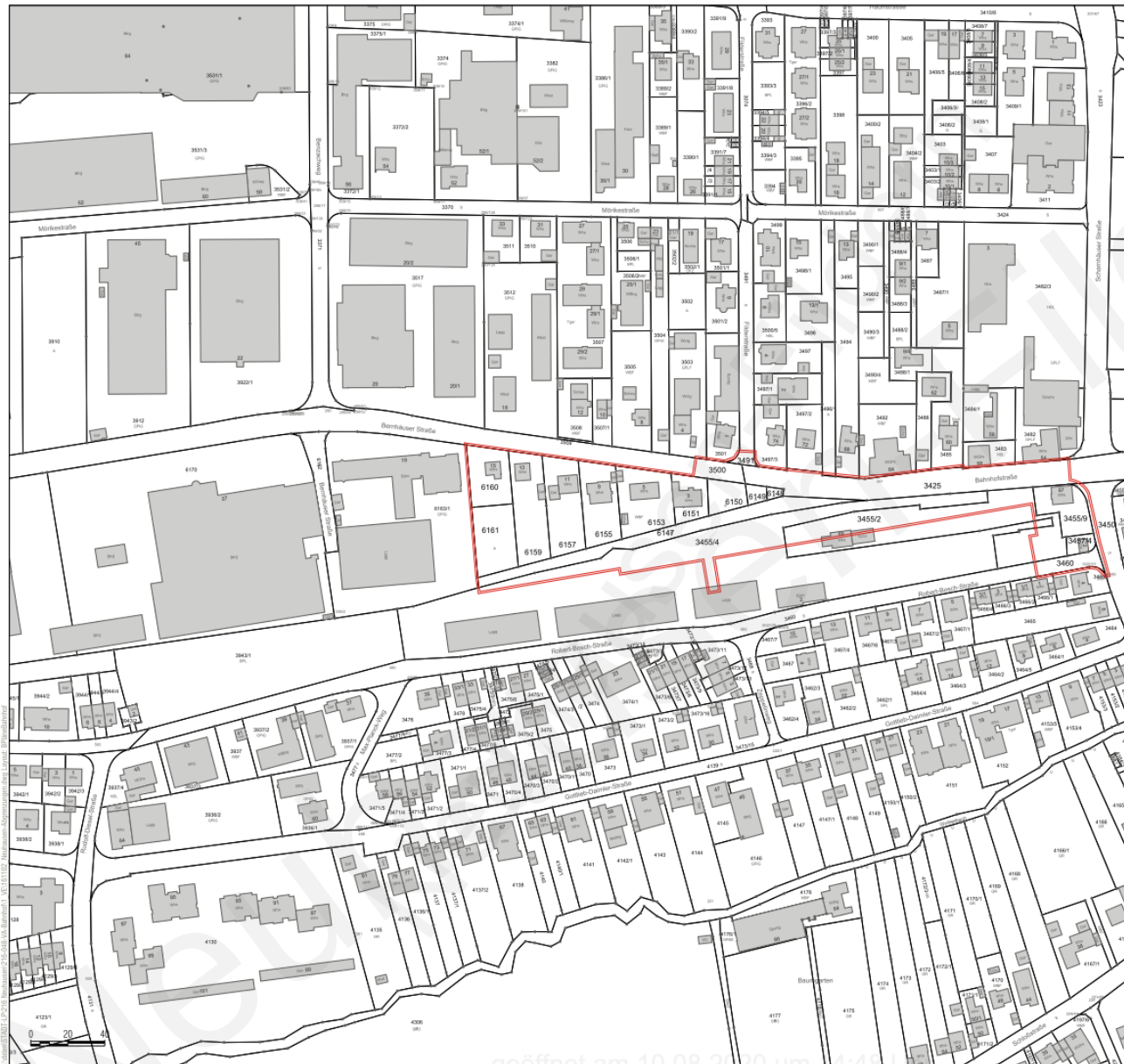
Städtebauliches Konzept S-Bahnhof



Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020



Einleitung Bebauungsplanverfahren 27.11.2016



LEGENDE

Geltungsbereich
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Busbahnhof Neuhausen"
ca. 1,56 ha



Maßstab 1:2000



Gemeinde

Neuhausen auf den Fildern

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Busbahnhof Neuhausen"

Stand: 22.11.2016

baldau
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldau
Schweiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Anlage 1 zur Vorlage 113/2016

Anlage 1 zu TOP 2 GR öffentlich 15.12.2020

Standort

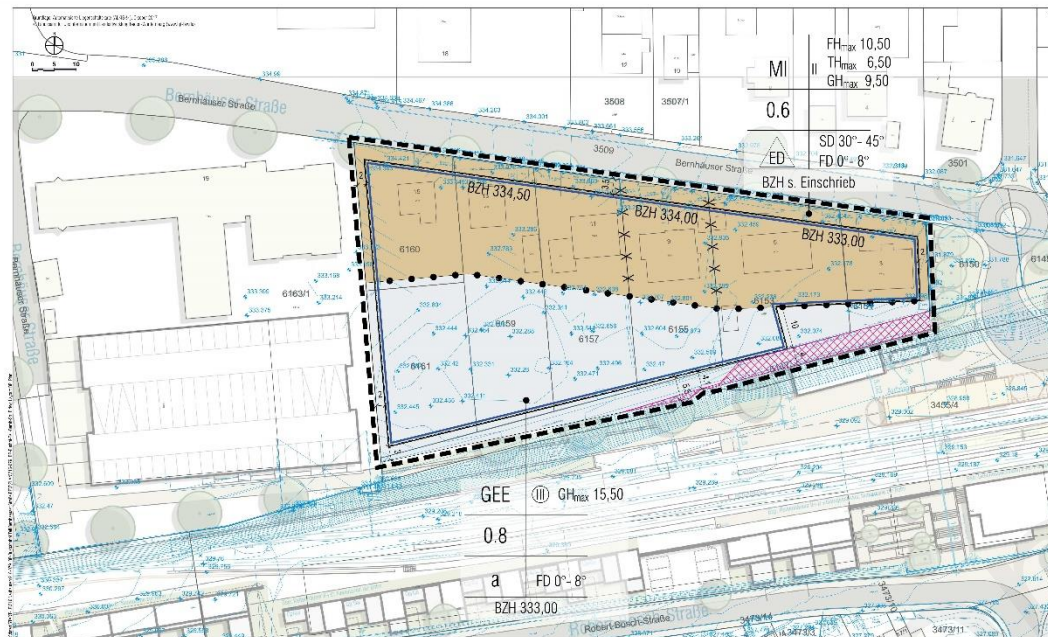
- Zentrale Lage
 - Mobilitätszentrum (P&R, Busbahnhof, S-Bahnhof, Sharing-Modelle, Bike&Ride, etc.)
 - Hohe städtebauliche Standortgunst
 - Schallemissionen aus Verkehrslärm (S-Bahn, Busbahnhof, Bernhäuser Straße)
 - Verdichteter Wohnungsbau südlich der Bahn als Schallschirm Richtung Süden; Aufenthaltsräume 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

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS®), Oktober 2017
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)



Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2020



Zeichenerklärung

Planungsspezifische Festsetzungen

	M	Mischgebiet
	GEE	Gemeinschaftsgebiet
	BZH	Bauzone
	B	Bauweise
	B.4	Bauweise 4
	B.1	Bauweise 1
	B.2	Bauweise 2
	B.3	Bauweise 3
	B.4	Bauweise 4
	B.5	Bauweise 5
	B.6	Bauweise 6
	B.7	Bauweise 7
	B.8	Bauweise 8
	B.9	Bauweise 9
	B.10	Bauweise 10
	B.11	Bauweise 11
	B.12	Bauweise 12
	B.13	Bauweise 13
	B.14	Bauweise 14
	B.15	Bauweise 15
	B.16	Bauweise 16
	B.17	Bauweise 17
	B.18	Bauweise 18
	B.19	Bauweise 19
	B.20	Bauweise 20
	B.21	Bauweise 21
	B.22	Bauweise 22
	B.23	Bauweise 23
	B.24	Bauweise 24
	B.25	Bauweise 25
	B.26	Bauweise 26
	B.27	Bauweise 27
	B.28	Bauweise 28
	B.29	Bauweise 29
	B.30	Bauweise 30
	B.31	Bauweise 31
	B.32	Bauweise 32
	B.33	Bauweise 33
	B.34	Bauweise 34
	B.35	Bauweise 35
	B.36	Bauweise 36
	B.37	Bauweise 37
	B.38	Bauweise 38
	B.39	Bauweise 39
	B.40	Bauweise 40
	B.41	Bauweise 41
	B.42	Bauweise 42
	B.43	Bauweise 43
	B.44	Bauweise 44
	B.45	Bauweise 45
	B.46	Bauweise 46
	B.47	Bauweise 47
	B.48	Bauweise 48
	B.49	Bauweise 49
	B.50	Bauweise 50
	B.51	Bauweise 51
	B.52	Bauweise 52
	B.53	Bauweise 53
	B.54	Bauweise 54
	B.55	Bauweise 55
	B.56	Bauweise 56
	B.57	Bauweise 57
	B.58	Bauweise 58
	B.59	Bauweise 59
	B.60	Bauweise 60
	B.61	Bauweise 61
	B.62	Bauweise 62
	B.63	Bauweise 63
	B.64	Bauweise 64
	B.65	Bauweise 65
	B.66	Bauweise 66
	B.67	Bauweise 67
	B.68	Bauweise 68
	B.69	Bauweise 69
	B.70	Bauweise 70
	B.71	Bauweise 71
	B.72	Bauweise 72
	B.73	Bauweise 73
	B.74	Bauweise 74
	B.75	Bauweise 75
	B.76	Bauweise 76
	B.77	Bauweise 77
	B.78	Bauweise 78
	B.79	Bauweise 79
	B.80	Bauweise 80
	B.81	Bauweise 81
	B.82	Bauweise 82
	B.83	Bauweise 83
	B.84	Bauweise 84
	B.85	Bauweise 85
	B.86	Bauweise 86
	B.87	Bauweise 87
	B.88	Bauweise 88
	B.89	Bauweise 89
	B.90	Bauweise 90
	B.91	Bauweise 91
	B.92	Bauweise 92
	B.93	Bauweise 93
	B.94	Bauweise 94
	B.95	Bauweise 95
	B.96	Bauweise 96
	B.97	Bauweise 97
	B.98	Bauweise 98
	B.99	Bauweise 99
	B.100	Bauweise 100

Örtliche Bauvorschriften

	H	Höhenbegrenzung
	S	Sonnenschutz
	F	Flächenbegrenzung
	L	Liniengrenzung
	P	Pflanzengrenzung
	W	Wasserbegrenzung
	G	Grünbegrenzung
	B	Bauweise
	B.1	Bauweise 1
	B.2	Bauweise 2
	B.3	Bauweise 3
	B.4	Bauweise 4
	B.5	Bauweise 5
	B.6	Bauweise 6
	B.7	Bauweise 7
	B.8	Bauweise 8
	B.9	Bauweise 9
	B.10	Bauweise 10
	B.11	Bauweise 11
	B.12	Bauweise 12
	B.13	Bauweise 13
	B.14	Bauweise 14
	B.15	Bauweise 15
	B.16	Bauweise 16
	B.17	Bauweise 17
	B.18	Bauweise 18
	B.19	Bauweise 19
	B.20	Bauweise 20
	B.21	Bauweise 21
	B.22	Bauweise 22
	B.23	Bauweise 23
	B.24	Bauweise 24
	B.25	Bauweise 25
	B.26	Bauweise 26
	B.27	Bauweise 27
	B.28	Bauweise 28
	B.29	Bauweise 29
	B.30	Bauweise 30
	B.31	Bauweise 31
	B.32	Bauweise 32
	B.33	Bauweise 33
	B.34	Bauweise 34
	B.35	Bauweise 35
	B.36	Bauweise 36
	B.37	Bauweise 37
	B.38	Bauweise 38
	B.39	Bauweise 39
	B.40	Bauweise 40
	B.41	Bauweise 41
	B.42	Bauweise 42
	B.43	Bauweise 43
	B.44	Bauweise 44
	B.45	Bauweise 45
	B.46	Bauweise 46
	B.47	Bauweise 47
	B.48	Bauweise 48
	B.49	Bauweise 49
	B.50	Bauweise 50
	B.51	Bauweise 51
	B.52	Bauweise 52
	B.53	Bauweise 53
	B.54	Bauweise 54
	B.55	Bauweise 55
	B.56	Bauweise 56
	B.57	Bauweise 57
	B.58	Bauweise 58
	B.59	Bauweise 59
	B.60	Bauweise 60
	B.61	Bauweise 61
	B.62	Bauweise 62
	B.63	Bauweise 63
	B.64	Bauweise 64
	B.65	Bauweise 65
	B.66	Bauweise 66
	B.67	Bauweise 67
	B.68	Bauweise 68
	B.69	Bauweise 69
	B.70	Bauweise 70
	B.71	Bauweise 71
	B.72	Bauweise 72
	B.73	Bauweise 73
	B.74	Bauweise 74
	B.75	Bauweise 75
	B.76	Bauweise 76
	B.77	Bauweise 77
	B.78	Bauweise 78
	B.79	Bauweise 79
	B.80	Bauweise 80
	B.81	Bauweise 81
	B.82	Bauweise 82
	B.83	Bauweise 83
	B.84	Bauweise 84
	B.85	Bauweise 85
	B.86	Bauweise 86
	B.87	Bauweise 87
	B.88	Bauweise 88
	B.89	Bauweise 89
	B.90	Bauweise 90
	B.91	Bauweise 91
	B.92	Bauweise 92
	B.93	Bauweise 93
	B.94	Bauweise 94
	B.95	Bauweise 95
	B.96	Bauweise 96
	B.97	Bauweise 97
	B.98	Bauweise 98
	B.99	Bauweise 99
	B.100	Bauweise 100

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bahnhof Neuhausen -
Teilbereich Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr. 140 Entwurf vom 02.12.2020



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1:500

baldau
ARCHITECTEN

baldau
ARCHITECTEN
STADTPLANER

Neuhausen
auf den Fildern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Bahnhof Neuhausen -
Teilbereich Nord“

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



Inhalt:
1) Vorhabenverzeichnis
2) Planzeichnung
3) Textteil
4) Planungsrechtliche Festsetzungen
5) Örtliche Bauvorschriften
6) Hinweise
7) Begründung
8) Gutachten

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
Plan-Nr. 140 „Bahnhof Neuhausen - Teilbereich Nord“
Entwurf vom 02.12.2020
Seite 1 von 11

TEXTTEIL

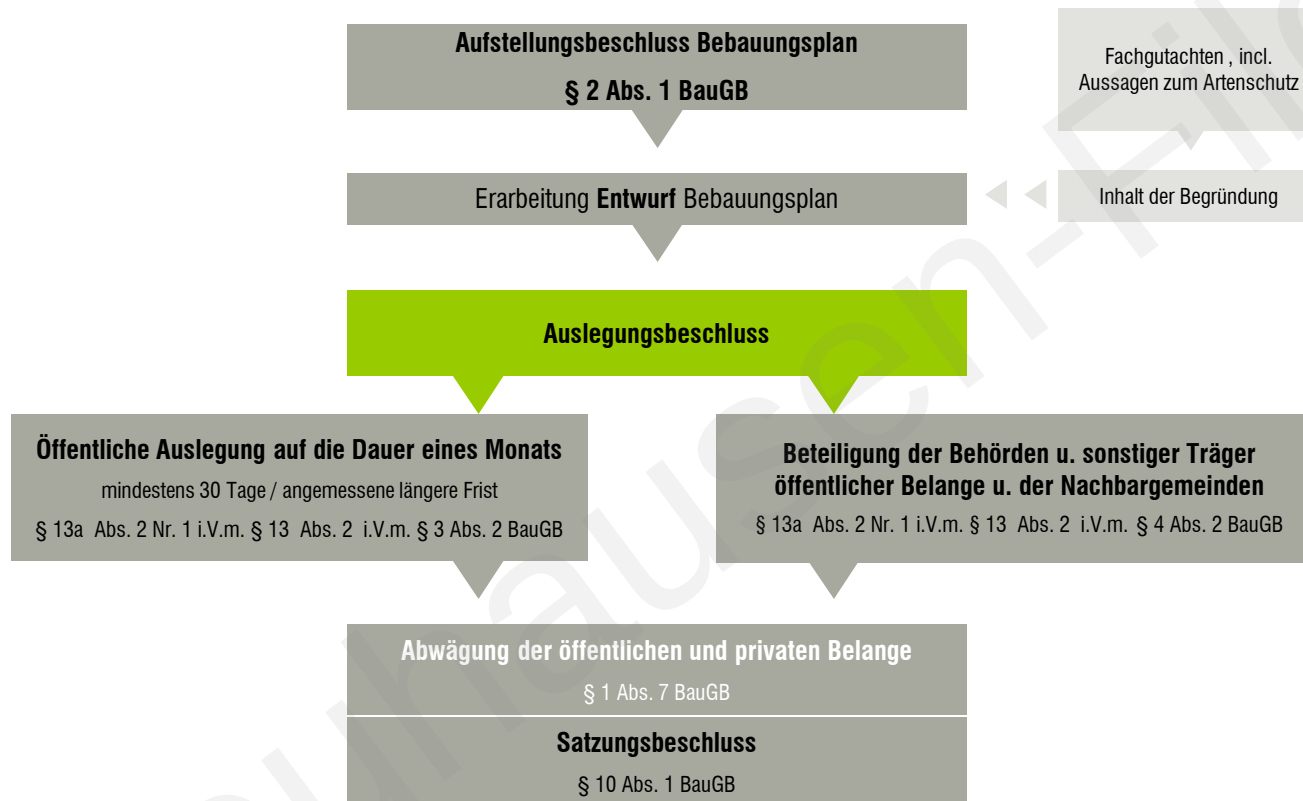
Inhaltsverzeichnis	
A Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A.1 Art der beizubehaltenden Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauVO)	3
A.2 Art der beizubehaltenden Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauVO)	4
A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)	5
A.4 Oberirdische Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)	5
A.5 Flächen für Bebauung und Anlagen mit ihren Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	5
A.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 25 a BauVO)	5
A.7 Anforderungen an Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und Anlagen für Bepflanzungen und Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gärten (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)	5
A.8 Baulinien (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	6
B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)	7
B.1 Aufbau Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
B.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der umlaufenden Flächen der baulichen Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für öffentliche Aufenthaltsräume sowie an die Gestaltung der Plätze für öffentliche Aufenthaltsräume (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
C Hinweise	10
C.1 Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
C.2 Bodennutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 20 und 27 DRingB)	10
C.3 Geotechnik	10

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH / Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Siegfried Baldau / Stuttgart

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

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