



TEXTTEIL

„Altinger Straße“
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 01/14 2. Änderung
Sindelfingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Flächen für den **Gemeinbedarf (1 – 2)**

(§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

1.2 Kerngebiete (**MK1 – MK 3**)

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Folgende Nutzungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- stationäre Altenpflegeeinrichtungen.
- Werbeanlagen der Fremdwerbung mit mehr als 2 m² Gesamtfläche als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe. Grundlage der Flächenberechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Geschosse (Z) festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flä-

chen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

2.3 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Differenziert nach Straßenräumen wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen können ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die jeweils festgesetzten maximalen bzw. zwingenden Vollgeschosse dürfen für notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Gebäude nicht überschreitet und städtebauliche Gründe nicht dagegen stehen. Technische Aufbauten sind, passend zur Gebäudehülle, einzuhäusen und müssen von den Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise.

a1= abweichende Bauweise

Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. (Siehe Ziffer B. 2.0)

a2= abweichende Bauweise

Zulässig ist eine geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden. (Siehe Ziffer B.2.0)

g = geschlossene Bauweise

Zulässig sind Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden. (Siehe Ziffer B.2.0)

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch einen Richtungspfeil festgesetzt, dem die Hauptfirstrichtung des Gebäudes entsprechen muss.

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Im **MK 1 - 3** sind Stellplätze und Garagen nur in den Untergeschossen als Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind unter allen Baugrundstücken zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes liegen und vollständig mit Erde bedeckt sein. (Siehe Ziffer A. 13.7)

Ausnahmen sind möglich, wenn Tiefgaragen in das Grundwasser eingreifen würden. Hier sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt auch teilweise abgesenkte Tiefgaragen zulässig.

In Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sowie in den Bereichen mit GFZ= 1,2 und höher sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise können bis zu 30 % der notwendigen

Stellplätze ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrsgeräuschen aus den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten sind die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen und mit Toren zu versehen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden. Die Abdeckung der Regenrinne ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszuführen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten). Der Antrieb des Tiefgaragentors ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszuführen.

In den Flächen für **Gemeinbedarf (1 – 2)** wird zusätzlich festgesetzt, dass oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände und ohne Tore) auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Mit oberirdischen Garagen und Carports ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

6.2 Zur Stellplatzverpflichtung (siehe Ziffer B. 8.0)

7.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für Gemeinbedarf werden, wie in der Planzeichnung dargestellt, für kirchliche Zwecke festgesetzt.

8.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Abgrenzung, die allgemeine und besondere Zweckbestimmung sowie die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Hinweis und nicht als Festsetzung.

8.2 Die Verkehrsgrünflächen können für notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, wenn nicht anders lautende Festsetzungen entgegenstehen. Die betroffenen Verkehrsgrünflächen dürfen hierbei in ihrer Funktion als oberflächennahes Entwässerungssystem nicht beeinträchtigt werden.

8.3 In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt

9.0 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Kerngebiet (MK 2) entlang der Bahnhofstraße ist in das Gebäude, wenn möglich im Einfahrtsbereich einer Tiefgarage, eine Umspannstation zu integrieren.

10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR = Fläche, die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Der Zugang darf nicht verstellt werden.

LR = Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Sindelfingen) zu belasten ist. Die Fläche ist von Bebauungen und störendem Bewuchs (Bäume, Büsche u. ä.) freizuhalten. Sie ist für den Leitungsträger jederzeit für notwendige Unterhaltungsarbeiten zugänglich.

11.0 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist die Verbrennung von festen Brennstoffen nur bei Einhaltung der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuell verbindlichen Abgaswerte zulässig. Durch ein Umweltgutachten ist die Verträglichkeit einer solchen Heizung für die Umgebung nachzuweisen.

12.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden, die von Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts der DIN 18005 betroffen sind, ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Dies kann durch die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der der Orientierungswert eingehalten wird, oder durch technische Be- und Entlüftungssysteme.

- 12.2 Durch architektonische und/oder technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass folgende Anhaltswerte für Innenschallpegel nicht überschritten werden:

Schlafräume nachts: 30 – 35 dB(A)

Wohnräume tagsüber: 35 – 40 dB(A)

Büroräume: 35 – 40 dB(A)

Gaststätten und Verkaufsräume: 40 – 50 dB(A)

(Anhaltswerte für Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 als Mittelungspegel)

13.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 13.1 Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume gemäß Auswahlliste (Anhang 1) als Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpassung an örtliche Verhältnisse sind Abweichungen vom Standort bis max. 3 m ausnahmsweise möglich. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

- 13.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „PF“ sind standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Auswahlliste (Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen für notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

- 13.3 Die gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Längsseite von oberirdischen Garagen ist dauerhaft mit standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Auswahlliste (Anhang 1) einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 13.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind

13.5 Dachbegrünung

Alle Dachflächen sind im **MK 1 – 2** und in den **Gemeinbedarfsflächen 1 - 2** bei kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (nicht der Kirche selbst) bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 75 % ihrer Fläche gemäß der Vorschlagsliste (Anhang 2) dauerhaft mit einer Substratstärke von mind. 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.

Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Dächern oder Dachvorsprüngen, z.B. Eingangsvordächern, von max. 1,0 m² Fläche, bei verglasten Wintergarten-Dächern von max. 3,0 m² Fläche und bei intensiv in Containern begrüneten Dachterrassen.

Verwahrungen, Attiken, Dachflächenfenster und andere Bauteile, die nicht begrünt werden können, sind zusammen auf max. 25 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt.

Ausnahmen von der Stärke des Dachaufbaues sind möglich bei Hallenkonstruktionen in Stahl- oder Holzbauweise. Hier genügt ein 8 cm dicker, durchwurzelbarer Aufbau.

Die genaue Ausführung der Dachbegrünung, ist im Baugesuch bzw. in den Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren in einem Begrünungs- und Freiflächenplan nachzuweisen.

13.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwände von mehr als 5 m Breite sind mit Kletterpflanzen gemäß Auswahlliste (Anhang 1) dauerhaft zu begrünen.

13.7 Tiefgaragen sind mind. 0,5 m hoch mit Erde zu überdecken und vollflächig dauerhaft zu begrünen.

14.0 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Auswahlliste (Anhang 1) nachzupflanzen. Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Standorten können, auf Grund notwendiger Zugänge und Zufahrten, zugelassen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Im **MK 1 - 3** gilt:

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 35 ° zulässig. In den Straßenabgewandten eingeschossigen untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zulässig. (s. Planeinschrieb)

Bei der Festsetzung von Satteldächern können verbindende Bauteile auch mit Flachdach zugelassen werden.

In den **Gemeinbedarfsflächen (1 - 2)** sind bei Garagen Satteldächer und Flachdächer zulässig

In der **Gemeinbedarfsflächen 1** sind Flachdächer zulässig. (s. Planeinschrieb)

In der **Gemeinbedarfsflächen 2** sind geneigte Dächer zulässig. (s. Planeinschrieb)

1.2 Im **MK 1 - 3** sind Dachaufbauten nicht zulässig. Notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) bleiben davon unberührt.

1.3 Alle Flach-, Staffel- und geneigte Dächer sind mindestens zu 75 % ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen. Verwahrungen, Attiken, Dachflächenfenster und andere Bauteile, die nicht begrünt werden können, sind zusammen auf max. 25 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt. (Siehe Ziffer A.13.5)

1.4 Zur Begrünung von Dachflächen siehe Ziffer A. 13.5

2.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Zur Fassadenbegrünung siehe Ziffer A. 13.6

2.2 Reflektierende Materialien und glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sowie flächige Verkleidungen mit Platten, Blechen, etc. sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energie-einsparung sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Spiegelglas ist bei Außenfenstern nicht zulässig. Die Farb- und Materialgestaltung der Fassade ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

3.0 Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster) mit einem Abflussbeiwert (DIN 1986) von max. 0,7 auszuführen.

3.2 In den Kerngebietsflächen (**MK1 - MK3**) sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige Verkehrsflächen mit dichtem Belag auszuführen, Stellplätze können als Pflasterung mit Pressfuge ausgeführt werden.

4.0 Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

5.0 Werbeanlagen, Automaten, Schaukästen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

5.2 An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig.

5.3 Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,00 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt 0,70 m². Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.

5.4 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen, Anlagen und Schaukästen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit Laufschriften
- beleuchtete Kastenkörper
- bewegliche Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art

5.5 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungszone des I. Obergeschosses (II. Geschoss) und bis zu einer Größe von 1,0 m² Gesamtfläche angebracht werden. Grundlage der Berechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

5.6 Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 0,50 m bei einzelnen Symbolen max. 0,75 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

5.7 Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzepktion vorzulegen.

5.8 Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

5.9 Anlagen und Schaukästen, die zum Anschlagen von Informationen und Plakaten bestimmt sind, sind nur in den **Flächen für Gemeinbedarf (1 - 2)** zulässig, wenn es sich um Informationen der dort ansässigen Kirche handelt. Je Kirche ist nur eine Anlage oder Schaukasten zulässig.

Die Anlagen und Schaukästen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und bis zu einer Größe von 1,0 m² Gesamtfläche zulässig. Grundlage der Berechnung ist das Rechteck, das die gesamte Anlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt.

6.0 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 6.1 In den Flächen für Gemeinbedarf **(1 - 2)** und den Kerngebieten **(MK1 - MK3)** sind Einfriedigungen als Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und als Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedigungen als Zäune sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bei Hinterpflanzung mit Hecken zulässig. Einfriedigungen als Mauern sind in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen und in geeigneter Weise straßenseitig zu begrünen gemäß Auswahlliste (Anhang 1).

- 6.2 Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und einer Länge von max. 3,00 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, zulässig. Sie sind in Material und Farbgebung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

7.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 7.1 Die Gestaltung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten, direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen und im Baugesuch darzustellen.
- 7.2 Die Oberfläche des Grundstückes darf durch flächenhafte Abgrabungen und Aufschüttungen über 10 m² Grundfläche insgesamt nicht verändert werden. Anpassungen des Geländes an angrenzende Flächen können in Form von Stützmauern, Böschungen, Treppen oder Rampen verlangt bzw. zugelassen werden.

8.0 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 1,25 Stellplätze pro Wohnung mit einer Fläche von weniger als 60 m² erhöht. Bei Wohnungen über 60 m² Fläche sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu schaffen. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, wird auf die nächste natürliche Zahl aufgerundet. Dies gilt für jede selbständige Erschließungseinheit.

C. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

1.0 Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 1.1 Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen:
Altlastenkatasternummer SIN 4095, Flst 2918 und SIN 4096, Flst 2909. Die Altlastenverdachtsflächen sind auf „B“ (belassen, Wiedervorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsänderung) bewertet.
Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereiches können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2 Im Plangebiet liegen Grundwasserverunreinigungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vor.
Folgende Punkte sind bei einer Überbauung zu berücksichtigen:
- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Konzept hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Erfassung möglicher Verunreinigungen in Absprache mit dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu erstellen.
 - Der Beginn von Baumaßnahmen ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen.
 - Anfallendes verunreinigtes Boden- bzw. Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Oberirdische Gewässer

Im Planbereich befinden sich am westlichen Rand das verdolte Gewässer Schwippe. Bauliche Maßnahmen an oder über verdolten Gewässern bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 WG.

2.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 wird hingewiesen.

E. HINWEISE

1.0 Grundwasser

Sofern von neuen Baumaßnahmen ggf. Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabe Verfahren ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.0 Geotechnik

Im Plangebiet stehen Schichten des Gipskeupers an, die lokal setzungsempfindlich sind und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein können. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.0 Eingriffe in den Untergrund

Bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund ist sicherzustellen, dass der Inhalt des Informationsschreibens „Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen“ bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird. Während der gesamten Bauzeit müssen die Schachtanlagen jederzeit frei zugänglich sein.

4.0 Denkmalschutz

Das gesamte Planungsgebiet ist eine archäologische Verdachtsfläche.

Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß §20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

5.0 DIN - Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung (bzw. Rechtsverordnung) verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin, erschienen und können dort bezogen werden. Des Weiteren wird eine Fassung der DIN-Norm beim Amt für Stadtplanung und Umwelt zur Einsicht bereitgehalten.

Anhang 1

Gehölze zur Begrünung im innerstädtischen Bereich (Auswahlliste)

Quelle: Abteilung Umwelt und Grünordnung und Regiebetrieb Stadtgrün, Stand 01.2006

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Vorschläge versuchen exemplarisch sowohl ökologischen Aspekten (z. B. Förderung der Vogel- und Insektenfauna) als auch gestalterischen Ansprüchen und den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen.

Bäume ca. 15 bis 20 m

Acer platanoides - Spitzahorn + Sorten
Aesculus x carnea - Rosskastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Cedrus deodara - Himalaja-Zeder
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Esche + Sorten
Ginkgo biloba - Fächerblattbaum
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Pinus cembra - Zirbel-Kiefer
Prunus avium - Vogel-Kirsche + Sorten
Robinia pseudoacacia - Robinie + Sorten
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winterlinde + Sorten

Bäume ca. 5 bis 15 m

Acer campestre - Feldahorn
Acer palmatum - Fächerahorn + Sorten
Acer rubrum - Rot-Ahorn + Sorten
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Catalpa bignonioides - Trompetenbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weißdorn + Sorten
Gleditsia triacanthos - Gleditschie + Sorten
Ilex aquifolium - Stechpalme
Malus in Arten - Zierapfel in Sorten
Prunus in Arten - Zierkirsche in Sorten
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Birne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche

Sträucher 3 bis 5 m

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Buddleja davidii - Sommerflieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hamamelis in Arten - Zaubernuss
Hydrangea in Arten - Hortensie
Juniperus in Arten - Wacholder
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix caprea „mas“ - Kätzchen-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Syringa in Arten - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum in Arten - Schneeball

Sträucher 1 bis 3 m

Berberis in Arten - Berberitze
Buddleja in Arten - Sommerflieder
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus alba - Weißer Hartriegel + Sorten

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cotoneaster in Arten - Felsenmispel + Sorten
Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch + Sorten
Hydrangea in Arten - Hortensie

Kerria japonica - Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus in Arten - Pfeifenstrauch + Sorten
Ribes in Arten - Johannis- u. Stachelbeeren
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Rubus in Arten - Brombeere
Spiraea in Arten - Spierstrauch
Symphoricarpos in Arten - Schneebeere
Viburnum in Arten - Schneeball
Weigela in Arten - Weigelia

Bodendecker

Berberis buxifolia „nana“ - Berberitze
Cornus canadensis - Teppich-Hartriegel
Cotoneaster in Arten - Zwergmispel
Erica in Arten - Glockenheide
Euonymus fortunei - Spindelstrauch
Genister in Arten - Ginster
Hedera helix - Efeu + Sorten
Hypericum calycinum - Johanniskraut
Lavandula angustifolia - Lavendel
Pachysandra terminalis - Schattengrün
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch + Sorten
Rosa in Arten - Bodendeckerrosen
Spiraea japonica - Japan-Spiere + Sorten
Vinca minor - Immergrün

Kletterpflanzen (Selbstklimmer)

Campsis in Arten - Klettertrompete + Sorten
Euonymus fortunei - Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix - Efeu
Hydragea petiolaris - Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten - Wilder Wein

Kletterpflanzen (+ Rankhilfe)

Actinidia in Arten - Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Clematis in Arten - Waldrebe + Sorten
Jasminum nudiflorum - Winterjasmin
Lonicera in Arten - Geißblatt + Sorten
Polygonum aubertii - Knöterich
Rosa in Arten - Kletterrosen + Sorten
Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
Vitis coignetiae - Rebe

Anhang 2

Pflanzen zur extensiven Dachbegrünung (Auswahlliste)

**Quelle: Planung und Umwelt, Dr. Koch - Stuttgart /
Stadt Sindelfingen, Abteilung Umwelt und Grünordnung**

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Vorschläge versuchen exemplarisch sowohl ökologischen Aspekten als auch städtischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Es wird empfohlen in jedem Fall bezüglich Aufbau, Vergesellschaftung etc. eine fachkundige Beratung einzuholen.

Allium schoenoprasum -	Schnittlauch
Allium montanum -	Berg-Lauch
Allium oreophyllum -	Kaukasus-Lauch
Antennaria dioica -	Katzenpfötchen
Arenaria serphyllifolia -	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum -	Dach-Trespe
Campanula rotundifolia -	Rundblättrige Glockenblume
Carex caryophylla -	Frühlingssegge
Carex ornithopoda -	Vogelfußsegge
Cerastium arvense -	Acker-Hornkraut
Cerastium biebersteinii -	Hornkraut
Dianthus caesius -	Pfingstnelke
Dianthus carthusianorum -	Kartäusernelke
Dianthus deltoides -	Heidenelke
Dianthus plumarius -	Federnelke
Draba lasiocarpa -	Hungerblümchen
Festuca amethystina -	Amethyst-Schwingel
Festuca punctata -	Stachel-Schwingel
Festuca ovina -	Schafschwingel
Helianthemum nummularium -	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella -	Kleines Mausohr
Iris barbata-nana -	Zwerg-Bartiris
Koeleria glauca -	Schillergras
Muscari botryoides -	Kleine Traubenhyazinthe
Origanum vulgare -	Dost
Petrorhagia saxifraga -	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla argentea -	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora -	Große Brunelle
Saponaria ocymoides -	Seifenkraut
Sedum acre -	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album -	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum -	Tripmadam
Sedum sexangulare -	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum arachnoideum -	Spinnen-Hauswurz
Sempervivum tectorum -	Dachwurz
Saxifraga crustata -	Krusten-Steinbrech
Teucrium chamaedrys -	Gamander
Thymus serpyllum -	Feld-Thymian
Thymus vulgaris -	Garten-Thymian
Verbascum chaixii -	Königskerze