

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am
17.11.2009 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und werden
hiermit ausgefertigt.
Sindelfingen, den 18.11.2009

Johannes Mescher
Baubürgermeister



TEXTTEIL

Stand 10.11.2009 / HS

„Allmendäcker I“
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 105/4
Sindelfingen - Maichingen

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 Allgemeines Wohngebiet (**WA 1 – WA 2**)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In **WA 2** sind zusätzlich die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

in **WA 1** die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, in **WA 1** und **WA 2** nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Dorfgebiet (**MD 1 – MD 3**)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

In **MD 2** sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig.

In **MD 3** „Zone mit eingeschränkter Wohnnutzung“ sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude bzw. ist Wohnnutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise können in **MD 3** zugelassen werden

1. Wohnungen und Wohngebäude, die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dazugehörig sind,
2. Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur für Artikel der Nahversorgung und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Artikel der Nahversorgung sind Güter des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Arzneimittel etc.), die die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
- Büromaschinen
- Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör

- Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
- Rollläden und Markisen
- Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
- Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Kfz-Zubehör
- Groß-Campingartikel
- Groß-Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Tiermöbel, Lebewesen

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen sowie i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Mischgebiet (**MI 1 – MI 3**) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

In **MI 2** sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschossen Wohnungen nicht zulässig.

In **MI 3** „Zone mit eingeschränkter Wohnnutzung“ sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude bzw. ist Wohnnutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in **MI 3** zugelassen werden: Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur für Artikel der Nahversorgung und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Siehe Ziff. A. 1.2.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen sowie i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe. Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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 Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossfläche von Staffelgeschossen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Tabelle Haustypen den einzelnen festgesetzten Haustypen zugeordnet (siehe Anhang 1).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Differenziert nach Haustypen werden maximale Traufhöhen (TH max.) und maximale Gebäudehöhen (GH max.) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (siehe Anhang 1).

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelänge an den Traufseiten. Sie darf nur im Bereich von Rücksprüngen überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Rohfußboden) und Oberkante der äußeren Dachhaut (First bzw. Attika).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = OK EG-Rohfußboden) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt. Sofern die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt ist, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,30 m über der Oberkante der, vor dem Gebäude liegenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen auf der Erschließungsseite in der Mitte des Gebäudes liegen.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe kann ausnahmsweise bis zu 0,30 m unterschritten werden. Eine darüber hinausgehende Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann nur dann zugelassen werden, wenn dies zur Umsetzung der oberflächigen Entwässerung oder wegen der Höhenlage benachbarter Gebäude erforderlich ist.

Haustechnische Aufbauten sind in die Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie blickdurchlässige Brüstungen dürfen an ihrem höchsten Punkt die durch Traufe (TH max.) und First (GH max.) definierte Dachfläche um max. 1,50 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Differenziert nach Haustypen werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt (siehe Anhang 1).

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

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können gem. § 21a BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauGB zugerechnet werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Differenziert nach Haustypen wird die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z max.) festgesetzt (siehe Anhang 1).

2.5 Zulässige Geschossflächen (§ 20 BauNVO)

In den mit „Typ 3“ (Geschossbau) bezeichneten Bereichen darf die Geschossfläche des als Staffelgeschoss auszubildenden obersten Geschosses maximal 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

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

o = offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird differenziert in der Tabelle „Haustypen“ (siehe Anhang 1). Danach sind die mit „Typ 4“ bezeichneten Be-

reichen nur Einzelhäuser, in den mit „Typ 2 A“ bezeichneten Bereichen nur Doppelhäuser und in den mit „Typ 2 B“ bezeichneten Bereichen nur Reihenhäuser zulässig.

a = abweichende Bauweise

In den in der Planzeichnung mit „Typ 2 C“ bezeichneten Bereichen sind Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Gebäude des „Typs 2 C“ sind ohne Grenzabstand an der Westgrenze des Grundstücks zu errichten. Zur Ostgrenze ist der Mindestgrenzabstand nach LBO einzuhalten. In diesem Grenzabstand sind die Garagen zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen auf 1/3 der Gebäudebreite ausschließlich mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

In den mit „Typ 3“ (Geschossbau) bezeichneten Bereichen ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sind an mindestens 2 Gebäudeseiten über die gesamte Länge einer Gebäudeseite um mindestens 2,00 m von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

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 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu 20 m³ umbauten Raumes zulässig.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 BauNVO)

7.1 Oberirdische Garagen (Ga), Carports (Cp) (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände und ohne Tore) sowie Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Eine Anordnung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist. An Straßeneinmündungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zur Eingrünung siehe Ziff. A. 16.3.

7.2 Tiefgaragen sind im Dorf- und Mischgebiets sowie in den mit „Typ 3“ bezeichneten Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet unter dem gesamten Baugrundstück zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes liegen und vollständig mit Erde bedeckt sein. Siehe Ziff. A. 13.2.1.

In Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise können bis zu 40 % der notwendigen Stellplätze ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrsräuschen aus den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten sind die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen und mit Toren zu versehen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden.

7.3 Rampenneigungen von mehr als 15 von Hundert sind bei Kleingaragen nicht zulässig. Die Vorschriften der Garagenverordnung zur Rampenausbildung bei Mittelgaragen sind entsprechend anzuwenden. Eine

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

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte / Gemeinschaftsraum Allmendäcker“ sind zulässig:

1. den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte / Kindergarten dienende Gebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Spieleinrichtungen/Spielflächen,
2. Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Räume für Bürgertreffs und für Jugendeinrichtungen etc., die in die Kindertagesstätte integriert und dieser baulich untergeordnet sind,
3. Gemeinbedarfseinrichtungen, die überwiegend dem Bedarf der Baugebiete Allmendäcker und Grünäcker dienen, z.B. Bibliothek, Sozialstation, Bürgertreffs, Jugendeinrichtung etc.,
4. Speise- und Schankwirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

9.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit „Typ 2B“ (Reihenhäuser) gekennzeichneten Bereichen ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 1 beschränkt. Hiervon ausgenommen sind die mit „Typ 2B / Typ 2C“ (Reihenhäuser/Kettenhäuser) gekennzeichneten Bereiche. In den mit „Typ 1“ (Einzelhäuser) und „Typ 2A“ (Doppelhäuser) gekennzeichneten Bereichen ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 beschränkt.

10.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- 10.1 Die Abgrenzung, die allgemeine und besondere Zweckbestimmung sowie die Lage der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün, ist nicht verbindlich.
- 10.2 Innerhalb der Verkehrsflächen ist die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.
- 10.3 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen nach Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 10.4 Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB durch Höhenkoten (Straßenhöhepunkte) in der Planzeichnung festgelegt. Die Höhen beziehen sich auf das neue Höhennetz (Deutsches Haupthöhennetz). Im Bereich der Anschlüsse an bestehende Verkehrsflächen sind geringfügige Abweichungen zulässig.
- 10.5 Die Verkehrsgrünflächen können für notwendige Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, wenn nicht anders lautende Festsetzungen entgegenstehen. Die betroffenen Verkehrsgrünflächen dürfen hierbei in ihrer Funktion für das oberflächennahe Entwässerungssystem nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen zur Überquerung der Niederschlagsableitungen wie z. B. Brücken und Durchfahrten sind im Baugesuch detailliert nachzuweisen und mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen. Siehe Ziff. A. 13.3.
- 10.6 Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die festgesetzten Baumstandorte, die Flächen für öffentliche Stellplätze sowie das oberflächennahe Entwässerungssystem nicht beeinträchtigt werden.

11.0 Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Abfallbeseitigung sind öffentliche Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) zulässig.

12.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 12.1 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spieleinrichtungen“ sind freigeführte Gehwege und kleinere Spielflächen, sog. Spielstationen zulässig.
- 12.2 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze“ sind Spielflächen mit Spielgeräten und Einrichtungen wie Rutschen, Schaukeln, Wasserpumpen sowie Kletter- und Ballspieleinrichtungen und Abgrenzungen für Kinder und Jugendliche zulässig.

- 23 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet dienenden Einrichtungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen zulässig.

13.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten, über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder über oberflächige Ableitungssysteme bzw. einen ausnahmsweisen Anschluss an das Regenwasserkanalssystem den vorgesehenen Retentionsflächen zuzuführen. Der Anschluss an die oberflächigen Entwässerungsrinnen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. Eine Ableitung in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Niederschläge, die auf befestigte Grundstücksteile (Zuwege, Zufahrten, Höfe, Tiefgaragen etc.) fallen. Im Dorf- und Mischgebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

13.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken

- 13.2.1 Tiefgaragen sind mind. 0,50 m mit Erde zu überdecken und vollflächig dauerhaft zu begrünen.

- 13.2.2 Alle Dächer sind mindestens zu 80% ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen (siehe Anhang 3). Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 15 cm aufweisen, wobei die Dicke der Vegetationsschicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie 1995 gewährleistet ist. Intensivere Begrünungen sind zulässig.

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 begrünten Dachterrassen. Bei allen ausnahmsweise nicht begrünten Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder über oberflächigen Mulden/Rinnen in die öffentlichen Entwässerungsrinnen abzuleiten.

Verwahrungen, Attiken, Dachflächenfenster und andere Bauteile, die nicht begrünt werden können, sind zusammen auf max. 20 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt.

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

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m² aufweisen.

- 13.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist es nicht zulässig, Dachabwässer in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten. Der Ablauf des überschüssigen Dachwassers muss über oberflächige Ableitungssysteme in die vorgesehenen oberflächigen Entwässerungsrinnen oder -mulden in den öffentlichen Flächen erfolgen.

Nur ausnahmsweise kann von einer oberflächigen Ableitung des Dachwassers abgesehen und der direkte Anschluss an das Regenwasserkanalssystem zugelassen werden.

- 13.2.4 Die zusätzliche Sammlung von Dachwasser in einer Zisterne ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in eine oberflächige Rinne entwässert oder örtlich über eine belebte Bodenschicht versickert. Ausnahmsweise kann der Zisternenüberlauf direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufs an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht zulässig.

- 13.2.5 Niederschläge, die im Allgemeinen Wohngebiet auf befestigte Grundstücksteile (Zuwege, Zufahrten, Höfe, Tiefgaragen etc.) fallen, sind örtlich über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder einer oberflächigen Entwässerungsrinne zuzuleiten. Nur ausnahmsweise kann der direkte Anschluss an das Regenwasserkanalssystem zugelassen werden. Der Anschluss an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation

- 26 Die genaue Ausführung der Dachbegrünung, der Zisternen, der oberflächigen Regenwasserabführung und der anderen Maßnahmen zur Zurückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist im Baugesuch bzw. in den Unterlagen zu einer Genehmigung nach der Freistellungsverordnung in einem Begrünungs- und Freiflächenplan sowie im Entwässerungsgesuch, welches vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung genehmigt wird, nachzuweisen. Funktions- und Sicherheitsprüfzeugnisse für die einzelnen Elemente, sowie genaue Höhenangaben und/oder Gefälleangaben für den Wasserabfluss werden gefordert.

13.3 Maßnahmen im öffentlichen Raum

- 13.3.1 Im öffentlichen Raum befindliche Ableitungselemente für Niederschlagswasser sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden. Ihre Funktion darf nicht durch Überbauung, Veränderung der Längsneigung, Grundstückerschließungen oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Trittsteine, Stege, Brücken, Durchfahrten und andere Maßnahmen zur Überquerung der Niederschlagsableitungen sind im Baugesuch bzw. im Entwässerungsgesuch detailliert nachzuweisen.
- 13.3.2 Retentionsflächen, Sickermulden, Überschwemmungsflächen, Ableitungsmulden etc. sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen uneingeschränkt zulässig.
- 13.3.3 Die öffentlichen Grünflächen sind insbesondere in ihrer Funktion für die Retention und für Ausgleichsmaßnahmen während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen zu schützen. Bodenarbeiten im Zuge der Anlage von Versickerungsanlagen dürfen nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden. Siehe auch Ziff. D. 2.0.

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

- 14.1 LR = Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Sindelfingen)
Die Fläche ist von Bebauungen und störendem Bewuchs (Bäume, Büsche u. ä.) freizuhalten. Sie ist für den Leitungsträger jederzeit für notwendige Unterhaltungsarbeiten zugänglich.
- 14.2 GR = Gehrecht zugunsten der Anlieger (Mistweg)
Die Fläche darf von den Anliegern der jeweils angrenzenden Reihenhausbebauung begangen und mit Handkarren etc. befahren werden. Es ist ein Lichtraumprofil von 1,50 m Breite und 2,30 m Höhe von Bebauungen, Zäunen, Bäumen, Büschen etc. freizuhalten. Der Zugang darf nicht verstellt werden.

15.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, baulich-technische Maßnahmen zur Vermeidung: Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

- 15.1.1 Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie Böblingen - Renningen
Auf der Westseite des Plangebiets ist entlang der Bahnlinie Böblingen - Renningen in unmittelbarem Anschluss an die planfestgestellte Lärmschutzwand (S 60) von Bahn-km 5+352 bis Bahn-km 5+766 eine hochabsorbierend ausgebildete Lärmschutzwand entsprechend der Darstellung, Lage- und Höhenfestlegung in der Planzeichnung zu errichten. Im Bereich des Bahnsteigs Haltepunkt Maichingen ist die Lärmschutzwand hinter der östlichen Bahnsteigkante mit einer Höhe von 1,50 m über Bahnsteigoberkante zu errichten. Nördlich des Bahnsteigs ist die Lärmschutzwand bis Bahn-km 5+766 in einem Abstand von größer oder gleich 3,30 m von der Achse des östlichen Bahngleises mit einer Höhe von 1,50 m über Schienenoberkante zu errichten, wobei auf der Strecke der letzten 8,00 m nach Norden ein Absenken auf eine End-Höhe von 1,00 m über Schienenoberkante erfolgen kann.
- 15.1.2 Lärmschutzwand/-Wand - Kombination entlang der Allmendstraße
Auf der Südseite des Plangebiets ist entlang der Allmendstraße eine Lärmschutzwand/-Wand - Kombination entsprechend der Darstellung und Höhenfestlegung in der Planzeichnung zu errichten. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.

15.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

- 15.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Zone mit eingeschränkter Wohnnutzung“ **MD 3** und **MI 3** sind Wohngebäude und Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Für die nach Ziff. A. 1.2

An den von der Bahnlinie nicht eindeutig abgewandten Fassaden der künftigen Gebäude sind keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmern) zulässig. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgelagerte Wintergärten, hinterlüftete Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die zur Bahnlinie orientierten Fenster der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume nur der Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenrichtungen her belüftet werden können.

Die Außenbauteile innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Zone mit eingeschränkter Wohnnutzung“ **MD 3** und **MI 3** sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Entwurf vom Oktober 2006) gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich [-]	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB)	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
VI	76 bis 80	50	45
VII	66 bis 70	*	50

*Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Darüber hinaus ist für die Außenwohnbereiche eine Orientierung weg von der Bahnlinie vorzusehen.

- 15.2.2 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den Gebieten **MD 1** und **MD 2**, **MI 1** und **MI 2** sowie **WA 1** und **WA 2**, in denen der Beurteilungspegel mehr als 49 dB(A) in der Nacht beträgt, sind die Außenbauteile der Fassaden entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Entwurf vom Oktober 2006) gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich [-]	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB)	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Standard-Schallpegeldifferenzen zwischen außen und innen nach DIN 4109-1 (Entwurf Oktober 2006), Tab.10

Die erforderlichen Schallpegeldifferenzen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Misch- und Dorfgebiet einen Wert von 50 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet. Hier von kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die o. g. gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die o. g. gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

6.2 Beleuchtung im Außen- und öffentlichen Straßenraum

Für die Beleuchtung des Außenraums, die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich Leuchtkörper zulässig, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum verwendet werden.

16.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16.1 Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume gemäß Auswahlliste (Anhang 2) als Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Vorzugsweise ist die Pflanzung in zusammenhängenden Grünstreifen bzw. unbefestigten, gärtnerisch angelegten Flächen vorzunehmen. Ist dies wegen notwendiger Stellplätze, Zufahrten etc. nicht zu realisieren, ist die Pflanzung innerhalb von Baumscheiben von mind. 8 m² vorzunehmen, die mit luft- und wasserdurchlässigem Material bedeckt und gegen Überfahung geschützt sein müssen.

16.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Pf“ im Norden des Plangebiets sind standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Auswahlliste (Anhang 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

16.3 Die gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzende Längsseite von oberirdischen Garagen und Carports ist dauerhaft mit standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Auswahlliste (Anhang 2) einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

17.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

17.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 26. BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden, soweit dies zur Herstellung der Straße bzw. der oberflächigen Entwässerung erforderlich ist.

17.2 Zur Herstellung der Straßenbeleuchtung ist es zu dulden, dass die notwendigen Maste bis max. einer Tiefe, die dem Mastdurchmesser entspricht, auf die Baugrundstücke gesetzt werden.

18.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Zuordnungsfestsetzung für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

18.1 Als Maßnahmen zum Ausgleich werden gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen:

A 1: Naturnahe Begrünung des Retentionsfilterbeckens zum bestehenden „RÜB Bauhof“ auf den städtischen Flurstücken 494, 488 (südlicher Teil), 500, 505, 504/1, Gemarkung Maichingen

A 2: Naturnahe Begrünung des Retentionsbeckens RB 1 des geplanten Regenwassertrennsystems auf dem städtischen Flurstück 355, Gemarkung Maichingen

A 3: Anlage bzw. Entwicklung von Auwald ähnlichen Strukturen im Bereich des Wäldchens im Bereich „Wasserhäusle“ bzw. des künftigen Retentionsbeckens RB 6 des geplanten Regenwassertrennsystems auf Teilflächen des städtischen Flurstücks 823, Gemarkung Maichingen

E 1: Einrichtung sogenannter „Lerchenfenster“ in der Maichinger Feldflur über den Flächenpool des Ökokontos der Stadt Sindelfingen

Die genaue Beschreibung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 sowie E 1 ist dem

2 Als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird festgesetzt:

A 4: Extensive Begrünung der Südseite des Lärmschutzwalls an der Allmendstraße:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine extensive Begrünung auf abgemagerten Oberboden durch Einsaat von Gras- und Kräutermischungen trockener und warmer Standorte mit entsprechender Anwachspflege durchzuführen.

- 18.3 Die in Ziff. A. 18.1 und A. 18.2 aufgeführten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Bauflächen, der Fläche für Gemeinbedarf sowie den Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gleichen Teilen zugeordnet, sofern für diese ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung nicht erfolgt ist oder nicht zulässig war.

19.0 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten bedingt festgesetzten Fläche mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Nutzungen in Gebäuden und Freibereichen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, unzulässig. Diese Festsetzung gilt solange, bis die Ausübung der am 24.11.2004 genehmigten Hühnerhaltung auf dem Grundstück Austraße 15/1 (Flst.-Nr. 709) auf Dauer aufgegeben wurde.

20.0 Höhenlage der Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 20.1 Die zulässige Höhenlage der Baugrundstücke wird durch die an das Baugrundstück angrenzende Höhe der Verkehrsfläche und die festgesetzte Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. Siehe auch B. 6.0.

Eine davon abweichende Höhenlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Umsetzung der oberflächigen Entwässerung oder wegen der Höhenlage benachbarter Gebäude erforderlich ist.

- 20.2 Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Siehe Ziff. A. 2.2.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

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

- 1.1 Die Vorschriften über die zulässigen Dachformen und Dachneigungen erfolgen differenziert nach der Tabelle Haustypen (siehe Anhang 1). Die Tabelle ist Bestandteil der Planzeichnung.
- 1.2 Die Dachneigung der Pultdächer bzw. die Entwässerungsrichtung der Flachdächer wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung verbindlich vorgegeben.
- 1.3 Dachüberstände können zugelassen werden. Auf untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Anbauten, Vordächern o. ä. sowie auf Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
- 1.4 Doppelhäuser (Typ 2 A), Reihenhäuser (Typ 2 B), Kettenhäuser (Typ 2 C) und baulich miteinander verbundene Einzelhäuser (Typ 1) sind in Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 1.5 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig. Die für Aufzüge erforderlichen Überfahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 2.1 Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Spiegelglas ist bei Außenfenstern nicht zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren in einem Farbkonzept darzustellen.
- 2.2 Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 m² Rechteckfläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen (siehe Anhang 2).

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

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag oder Pflaster zu versehen.
- Die auf der Westseite der Hilde-Coppi-Straße angeordneten Stellplätze (St) sind in Abstimmung mit dem Bauamt hinsichtlich Material, Format und Farbe des Belags einheitlich zu gestalten.
- 3.2 Bei gewerblich genutzten Flächen im Dorf- und Mischgebiet 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 oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

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

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängende Produkte zulässig.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur am Gebäude, im Erdgeschoss und bis zu einer Größe von 0,3 m² zulässig. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und bis zu einer Größe von 1,0 m² Gesamtfläche zulässig. Grundlage der Berechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt. Bei leuchtenden bzw. hinterleuchteten Werbeanlagen ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten ergeben.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, bewegliche Werbeanlagen und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

- 5.2 Automaten sind nur am Gebäude zulässig.
- 5.3 Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

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

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. Über die Anpassung hinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 50 cm Höhe über vorhandenem Geländeniveau sind nur zulässig, wenn sie der Umsetzung des Entwässerungskonzepts oder der Aufnahme des anfallenden Bodenschutts dienen.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen als Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und als Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Im Dorf- und Mischgebiet sind bei überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken 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 (siehe Anhang 2).

- 7.2 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.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird 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. Bei Wohngebäuden mit nur einer Wohnung kann der Vorplatz vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz angerechnet werden, wenn die Fläche ausreichend dimensioniert und nicht mehr als 10% geneigt ist.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Anschluss an die Fernwärmeversorgung

Es besteht eine Anschlussverpflichtung an die zentrale Fernwärmeversorgung, festgesetzt durch die Satzung über Fernwärmeversorgung vom 24.11.1992, veröffentlicht am 30.12.1992.

2.0 Wasserschutz

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Böblingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen „Klingelbrunnen, Floschen I und II“ vom 27.06.1994, geändert durch Verordnung des Landratsamtes Böblingen, rechtskräftig seit dem 09.04.2009. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III. Dauernde Grundwasserabsenkungen und Drainagen sind nicht zulässig. Die Einschränkungen und Vorschriften der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

- 2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Hinweis auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002.

3.0 Planfeststellung S 60 / Gashochdruckleitung

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im westlichen Randbereich überlagert von der Planfeststellung des Ausbaus der Bahnlinie Böblingen - Renningen für den S-Bahn-Verkehr (S 60) im Planfeststellungsabschnitt 2 - Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamts vom 20.04.2007. Die Bahnanlage befindet sich derzeit im Bau. Die Abgrenzung des Eisenbahn-Betriebsgeländes erfolgt mit der Schlussvermessung.

- 3.2 Die Planfeststellung umfasst die Verlegung einer Gashochdruckleitung parallel zur Bahnlinie. Die Leitung ist entsprechend der Planfeststellungsunterlagen rechtskräftig in die Planzeichnung über-

gen von außen ist ein Schutzstreifen von 2 x 3 m Breite ab Leitungsachse einzuhalten. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand bzw. den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden. Auch dürfen keine Bäume, sondern nur Sträucher im Schutzstreifen gepflanzt werden.

D. HINWEISE

1.0 Eingriffe in den Untergrund

- 1.1 Bei Bauvorhaben, die Tiefgaragen vorsehen, sind Baugrundgutachten erforderlich, um die evtl. Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens beurteilen zu können. Die Baugrundgutachten sind dem Bauamt zur Kenntnis vorzulegen.
- 1.2 Bei Fundamentierungen, Gründungen und sonstigen tiefen Grabarbeiten wird auf das ingenieurgeologisch-bodenmechanische Gutachten „Schlitz“ des Büros für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 1992 hingewiesen. Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung der Bodenplatten im Untergeschoss und der erdberührenden Kellerwände werden empfohlen.

2.0 Bodenschutz

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten bis zur Wiederverwertung zu lagern. Vorgehen nach DIN 19731.

Im Bereich von Retentionsflächen / Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Anhang 1

Tabelle Haustypen

	Hausform	Bauweise	GRZ	TH max.	GH max.	Z max.	Dachform / -neigung
Typ 1	Einzelhäuser	o	0,35	5,50 m	6,75 m	II	Pulldach max. 15°, ein- oder zweiseitig geneigt Satteldach max. 20°
Typ 2	A Doppelhäuser	o	0,4	-	8,50 m	III	Flachdach, Pulldach max. 15°, einseitig geneigt
	B Reihenhäuser			8,25 m	9,50 m		Pulldach max. 15°, einseitig geneigt
	C Kettenhäuser	a					
Typ 3	Geschossbau	o	0,4 (WA)	11,00 m (WA)	12,25 m	IV	Pulldach max. 15°, einseitig geneigt
			0,6 (MI/MD)	- (MI/MD)			
Typ 4	Geschossbau	o	0,6	8,25 m	9,50 m	III	Pulldach max. 15°, ein- oder zweiseitig geneigt Satteldach max. 20°

Anhang 2

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 m bis ca. 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 – 3 m

Berberis in Arten - Berberitze
Buddleja in Arten - Sommerflieder
Buxus sempervirens - Buchsbaum

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 - Weigelie

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
Hydrangea 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 3

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 (z.B. Förderung der Vogel- und Insektenfauna) als auch gestalterischen Ansprüchen und den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen.

Allium schoenoprasum -	Schnittlauch
Allium montanum -	Berg-Lauch
Allium oreophyllum -	Kaukasus-Lauch
Antennaria dioica -	Katzenpöfchen
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