

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(1) BauGB

1.0 TABELLE ÜBER DIE FESTSETZUNGEN DER ART UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNGEN UND DER BAUWEISE

Gebiet	Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO Z	Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
	m.HB	0,8					
GE 1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO	m.HB	0,8	Z	GRZ	GFZ	a ₁ / a ₂	<p>1. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nach § 8(2)1 und 2 BauNVO</p> <p>Nach § 1(5) und 1(9) BauNVO werden alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen mit Ausnahme der im folgenden aufgelisteten Branchen.</p> <p>Zulässig ist Einzelhandel nur in den Branchen: Möbel- und Einrichtungszubehör, Pflanzen und Gartenartikel, Büromaschinen, Büromöbel, Organisationsmittel, Zweiräder, Zweiradteile, Zweiradzubehör und Zweiradreifen, Kraftwagenteile und Kraftwagenreifen, Kraftwagen, Campingfahrzeuge, Brenn- und Schmierstoffe, Baustoffe und Baumaterialien, Fliesen und Baukeramik.</p> <p>2. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist die gem. § 8(3)3. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten). § 1(6) BauNVO</p>
GE 2 Gewerbegebiet § 8 BauNvo	m.HB	0,8	Z	GRZ	GFZ	a ₁ / a ₂	<p>1. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, nach § 8(2)1 und 2 BauNVO</p> <p>Nach § 1(5) und 1(9) BauNVO werden alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen mit Ausnahme der im folgenden aufgelisteten Branchen.</p> <p>Zulässig ist Einzelhandel nur in den Branchen: Möbel- und Einrichtungszubehör, Pflanzen und Gartenartikel, Büromaschinen, Büromöbel, Organisationsmittel, Zweiräder, Zweiradteile, Zweiradzubehör und Zweiradreifen, Kraftwagenteile und Kraftwagenreifen, Kraftwagen, Campingfahrzeuge, Brenn- und Schmierstoffe, Baustoffe und Baumaterialien, Fliesen und Baukeramik.</p> <p>2. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist die gem. § 8(3)3. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten). § 1(6) BauNVO</p>

<p>Einrichtungszubehör</p>			<p>2290</p>	<p>Zubehör:</p> <p>2. Zulässig ist der Einzelhandel der Branche Möbel aller Art und Einrichtungszubehör mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 15 000 m² (Zur Definition der Verkaufsfläche siehe unter 1.1).</p> <p>3. In Ziffer 2 enthalten sind begrenzte Verkaufsflächen für folgende Warengruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 250m² Kunstgewerbe max. 290 m² Bilder, Kunstgegenstände max. 370 m² Glas, Porzellan, Keramik max. 280 m² Haushaltswaren, Küchenbedarf max. 50 m² Elektrokleingeräte max. 100 m² Spielwaren <p>4. In Ziffer 2 enthalten sind begrenzte Verkaufsflächen für folgende Warengruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 950 m² Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen und Zubehör etc. max. 200 m² Elektroküchengeräte max. 150 m² Lebensmittel. <p>5. In Ziffer 2 enthalten sind begrenzte Verkaufsflächen für folgende Warengruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 650 m² Beleuchtungskörper und -zubehör max. 200 m² Farben, Lacke, Tapeten max. 700 m² Teppiche, Teppichböden, harte Fussböden max. 100 m² Fliesen, Sanitär, Keramik max. 250 m² Pflanzen. <p>6. In Ziffer 2 enthalten sind begrenzte Serviceflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> max. 250 m² Kindergarten max. 1.200 m² Restaurant, Küche max. 40 m² Bank max. 360 m² Kundenservice max. 100 m² Family-Shop (Kunden-Club) <p>7. Ausnahmsweise kann 1 Wohnung für Bereitschaftspersonal zugelassen werden.</p>
----------------------------	--	--	-------------	---

1.1 Gesamtverkaufsfläche ist der Teil der Gebäudeinnen- und Grundstücksflächen, die dem Kunden ausserhalb der Parkierungsflächen und des Gebäudezugangs zugänglich sind (einschließlich Kassenzone, Mall, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsfläche befindliche und diese untereinander verbindenden Treppen und Aufzüge u.a.).

- 2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16-21a BauNVO
 - 2.1 Festsetzungen des Masses der baulichen Nutzung siehe unter A.1.0. § 16(3) BauNVO
 - 2.1 Festsetzungen des Masses der baulichen Nutzung siehe unter A.1.0. § 16(3) BauNVO
 - 2.1.1 Grundflächenzahl:
Nach § 19(4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen und Zufahrten überschritten werden, jedoch bis höchstens einer Grundflächenzahl von 0,9.
 - 2.1.2 Geschossflächenzahl:
Innerhalb des Sondergebietes werden nach § 21a BauNVO Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen und Garagen bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.
 - 2.2 Festsetzungen der Höchstgrenze baulicher Anlagen.
 - 2.2.1 Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) darf an keiner Stelle höher als 431,50 m über N.N. liegen.
 - 2.2.2 Die max. Gebäudehöhe im GE und SO darf 16,8 m über der EFH nicht überschreiten.
 - 2.2.3 Ausnahme : Diese Höhe kann für untergeordnete, ausschliesslich technisch genutzte Aufbauten (Heizung, Lüftung, Reinigung, Aufzüge) und für Dachbegrünung um max. 4 m überschritten werden.
- 3.0 DIE BAUWEISE § 22 BauNVO
 - 3.1 a_1 = abweichende Bauweise
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung.
 - a_2 = abweichende Bauweise
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise. Grenzanbau an der nördlichen und westlichen Grenze möglich.
- 4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 12 BauNVO
 - 4.1 Garagen und Tiefgaragen bzw. Hochgaragen sind auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die für Pflanzbindungen oder Anpflanzungen vorgesehen sind.
 - 4.3 Ebenerdige Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu untergliedern.
Pro 5 Stellplätze ist ein grosskroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 5.0 NEBENANLAGEN § 14 BauNVO
 - 5.1 Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.0 LEITUNGSRECHTE § 9(1)21. BauGB

- 7.0 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9(1)25 BauGB
- 7.1 Flachdächer sind mindestens zu 70 % der Flachdachfläche dauerhaft zu begrünen.
- 7.2 Festgesetzte Standorte von zu pflanzenden Bäumen können um max. 2 m verschoben werden zur Anpassung an örtliche Verhältnisse.
- 7.3 In der Planzeichnung mit "Erhaltung von Einzelbäumen" gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Durch Baumassnahmen oder natürliche Prozesse abgegangene Bäume sind im räumlichen Zusammenhang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Abstimmung mit dem Gartenamt ist erforderlich.
- 8.0 VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11. BauGB
- 8.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Hinweis.
- 9.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9(1)2 BauGB
- 9.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur untergeordnete Bauteile wie Treppen, Fluchtbalkone etc. bis zu einer Tiefe von 6,0 m zulässig.
- 10.0 FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 24, 2. Alternative BauGB) SOWIE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, letzte Alternative BauGB).
- 10.1 In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist durch bauliche Anlagen und durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und zur Verminderung solcher Einwirkungen sicherzustellen, daß Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (max. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), bezogen auf die Bebauungsplangrenze entlang der Schadenwasenstraße, nicht überschreiten.
- 10.2 Als Anlagen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 2. Alternative BauGB gelten insbesondere Lärmschutzwände.
- 10.3 Als Vorkehrungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 2. Alternative bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 letzte Alternative BauGB gelten alle baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen, insbesondere
- geschlossene Rampen zum Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen
 - Überdachung der Anlieferung unter Verwendung schallabsorbierender Materialien
 - Anbringen von schallabsorbierenden Brüstungen im Bereich von Parkgeschossen und Zufahrten
 - Verwendung von schallabsorbierenden Materialien für Böden, Wände und Decken
 - technische und verkehrliche Einrichtungen zur Förderung einer zügigen Ein- und Ausfahrt für Kunden und Lieferungen von und zum Grundstück bzw. Parkhaus.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(4) BauGB UND § 73 LBO

1.0 DÄCHER § 73(1) LBO

1.1 Festgesetzt wird "Flachdächer"

1.2 Ausnahmsweise sind auch flachgeneigte Dächer bis max. 18° Neigung und Sheddächer zulässig.

2.0 WERBEANLAGEN § 73(1) LBO

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

2.2 Werbeanlagen mit beweglichen Elementen und/oder wechselndem oder beweglichem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe bzw. oberhalb von Flachdächern sind nur ausnahmsweise zulässig.

C. HINWEISE

1.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Gebiete, in denen Bodendenkmale nachgewiesen sind und weitere vermutet werden.
Eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten ist die zuständige Stelle für Denkmalpflege im Rathaus Sindelfingen zu benachrichtigen.
Auflagen nach Denkmalschutzgesetz sind zu erwarten.

2.0 Auf das "Markt- und Standortgutachten Stadt Sindelfingen" der GFK Marktforschung - Stadt - und Standortmarketing Nürnberg vom November 1993 wird hinsichtlich der Definition innenstadtrelevanter Waren oder Branchen verwiesen.

3.0 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumassnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.0 Der Planbereich, insbesondere entlang des Goldbaches, ist aufgefüllt. Aus dieser Auffüllung und aus dem Betrieb von Bauhof und Gewerbebetrieben können Altlasten vorhanden sein.

Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Art und Größe der Fläche	Bestand		Planung		Bodenpotential			Wasserpotential			Klimapotalential			Arten- und Biopotential			Stadtbild/Erlebnispotential			
			Fa'	Bestand	Planung	Fa'	Bestand	Planung	Fa'	Bestand	Planung	Fa'	Bestand	Planung	Fa'	Bestand	Planung	Fa'	Bestand	Planung
Voll verlegelte oder überbaute Flächen	19.805 m²		0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Baumgruppen/ Strauchpflanzungen/Üfervegetation	1.905 m²		1,0	1.905	3.960	1,0	1.905	3.960	1,5	2.858	5.940	0,8	1.524	3.960	1,0	1.905	3.960	1,0	1.905	3.960
Ziergarten	410 m²		0,5	205	0	0,5	205	0	1,5	615	0	0,5	205	0	0,5	205	0	0,8	328	0
Dachbegrünung	0		0,0	0	0	0,0	0	0	1,5	0	4.665	0,6	0	1.866	0,0	0	1.866	0,0	0	0
Wertsomme:	21.920 m²			2.110	3.960		2.233	3.960		3.268	10.605		1.729	5.826		2.233	5.826		2.233	3.960

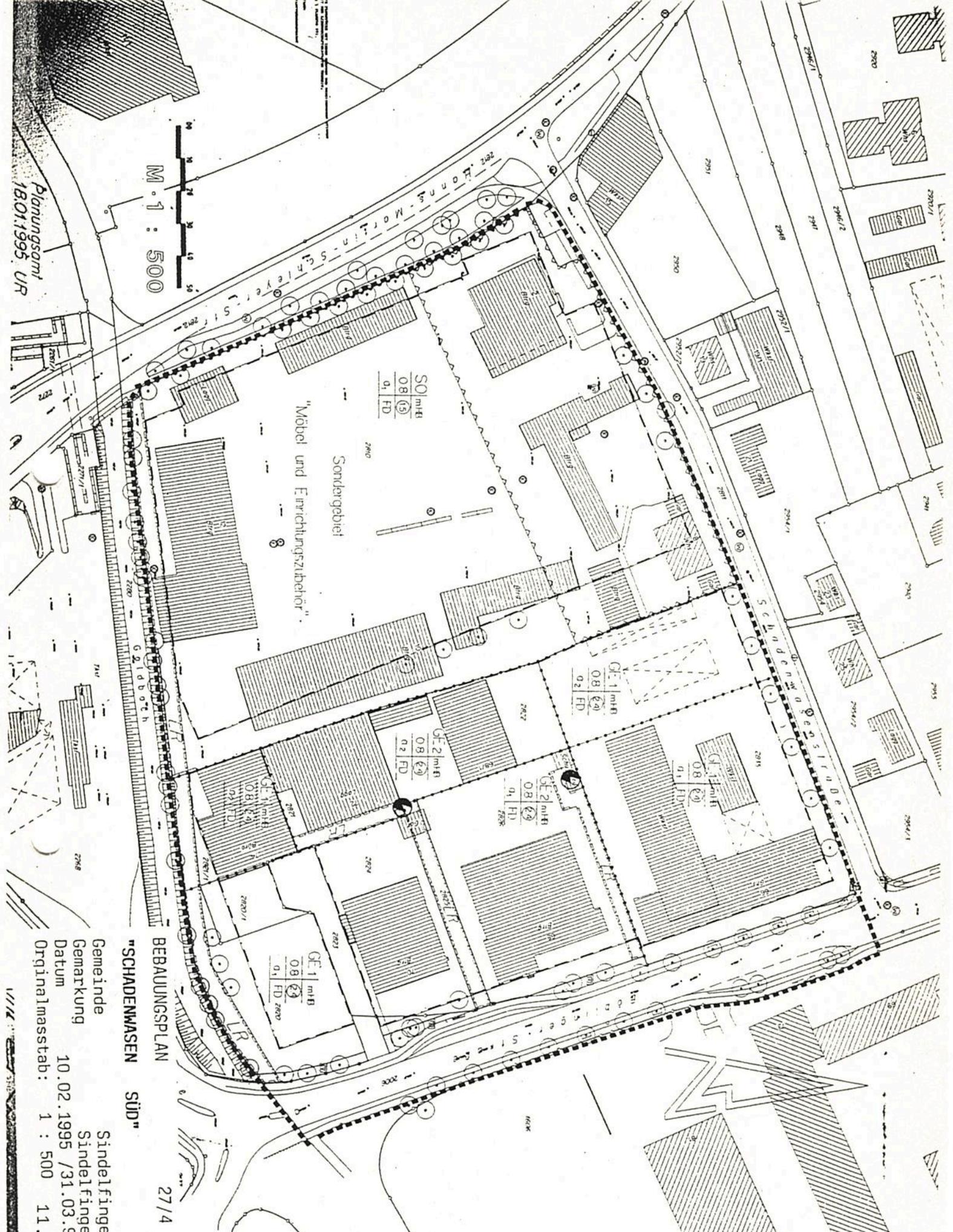
Fa' = ökologischer Faktor

aus:
Planungsgruppe Skribbe-Jansen, Münster, 23.12.1994:

Bauvorhaben
Neubau IKEA Sindelfingen
Hier: Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Planungsamt
18.01.1995 UR

M. 1 : 500



SO	mi	B
0,8	(15)	
0,1	FD	

"Möbel und Einrichtungszubehör"
Sondergebiet

CE	1	mi	B
0,8	(2)		
0,2	FD		

CE	2	mi	B
0,8	(2)		
0,2	FD		

CE	2	mi	B
0,8	(2)		
0,1	FD		

CE	1	mi	B
0,8	(2)		
0,1	FD		

CE	1	mi	B
0,8	(2)		
0,1	FD		

BEBAUUNGSPLAN
"SCHADENWASEN SÜD"

27/4

Gemeinde Sindelfinger
Gemarkung Sindelfinger
Datum 10.02.1995 / 31.03.9.
Originalmasstab: 1 : 500 11.

