A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Überwiegend festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs 1 Ziff.11 BauGB – im Wesentlichen als Fußgängerbereich, Fläche für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und als Fläche für den Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen. Siehe 2.0.

1.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs 1 Ziff1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn und Busse) dienen, z.B. Fahrscheinautomaten, Anschlagtafeln und -kästen für Fahrpläne, Unterstellmöglichkeiten (Wartehäuschen) etc., zulässig.
- 1.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind bauliche Anlagen, die der Verknüpfung von Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr dienen, zulässig, z.B. Fahrradabstellanlagen und ihre Überdachungen, Fahrradboxen, ebene und mehrgeschossige Park & Ride - Anlagen, Parkierungseinrichtungen (Parkplätze), und die für diese Nutzungen erforderlichen Erschließungsflächen und Zufahrten.
- 1.3 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind weitere Nutzungen zulässig, die mit dem Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs zusammenhängen oder ihm dienen, z.B. Gastronomie (Bahnhofswirtschaft), Verkaufseinrichtungen für Reisebedarf (Kiosk), Verkaufseinrichtungen für Fahrkarten und Reisen. Ebenfalls zulässig sind Nutzungen (z.B. Büros) im Zusammenhang mit dem allgemeinen Bahnbetrieb.
- 1.4 Nicht zulässig sind Wohnungen, Gewerbebetriebe (ausser nach 1.3), Vergnügungsstätten und Bordelle/ bordellartige Betriebe, Fremdwerbearbeiten.

2.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS 1 ZIFF 11 BAUGB)

- 2.1 Festgesetzt werden
 - a) Verkehrsflächen (z.B. Straßen, Gehwege)
 - b) öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkierungsflächen, Park & Ride - Anlagen, Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - c) Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen - Verkehrsgrün
- 2.2 Die Abgrenzung, generelle Zweckbestimmung und Lage der Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt, hierbei gilt die Aufteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahnen, Gehwege und Parkflächen, als Hinweis und nicht als Festsetzung.
- 2.3 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen nach Straßengesetz Baden Württemberg.

3.0 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS 1 ZIFF 25 A BAUGB)

- 3.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei einem evt. Abgang durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.
- 3.2 Neue Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen. Zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten sind Abweichungen vom Standort bis zu 3,0 m möglich.
- 3.3 Stellplätze und Parkplätze (auch P&R) sind durch Baumpflanzungen aufzulockern.
Auf je 5-7 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen.

4.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS 2 BAUGB

- 4.1 Die in der Plandarstellung besonders gekennzeichneten Flächen unterliegen als (ehemalige) Bahnflächen dem Fachplanungsvorbehalt (sind gewidmet).
- 4.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Flächen nach 4.1 ab dem Eintritt der Bedingung, wonach die Bahn rechtswirksam eine Freistellungserklärung ihrer Bahnanlagen nach § 23 AEG gegenüber der Stadt abgegeben hat oder eine Entwidmung der Bahnanlagen gerichtlich oder in einem anderen PFV festgestellt wurde. Der Eintritt der Bedingung wird öffentlich bekannt gemacht.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 74 LBO

1.0 DACHGESTALTUNG § 74 ABS. 1 ZIFF 1 LBO

- 1.1 Für das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs und das Kioskgebäude sind die bestehenden Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.
- 1.2 Die Dachdeckung hat wie im Bestand aus roten Ziegeln zu bestehen. Das Anbringen von Solarenergieanlagen auf den Dächern ist nicht zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise sind bei untergeordneten Anlagen und Anbauten auch Flachdächer zulässig, wenn sie vollflächig begrünt werden und die Übereinstimmung mit den Zielen des Denkmalschutzes gewährleistet ist.

2.0 WERBEANLAGEN § 74 ABS. 1 ZIFF 2 LBO

- 2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, mit einem dort angebotenen Produkt oder mit dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Eine Häufung von Werbeeinrichtungen ist nicht zulässig.
- 2.2 Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht oder von mechanisch oder elektronisch veränderbaren Werbeeinrichtungen ist nicht zulässig.
- 2.3 Werbeeinrichtungen auf Dachflächen (oberhalb der Traufe) sind nicht zulässig. Am denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude sind Werbeeinrichtungen nur unterhalb der Fenstersimse des ersten Obergeschosses und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege erlaubt.
- 2.4 Werbeeinrichtungen in baulichem Zusammenhang mit einem Buswartehäuschen (Seitenwand oder Rückwand) sind zulässig. Pro Buswartehäuschen ist nur eine Werbeanlage zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 DENKMALSCHUTZ

- 1.1 Das Gebäude Hanns-Martin-Schleyer-Straße 9 (Bahnhof Sindelfingen) ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Bauliche Veränderungen müssen mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

2.0 BAHNANLAGEN

- 2.1 Die Fläche der Bahnanlagen einschließlich der Bahnsteige, Unterführungen und Zugänge wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- 2.2 Die innerhalb der Bahnfläche dargestellten Gleisführungen, Bahnsteige, Rampen und andere dem Bahnbetrieb dienende Anlagen sind keine Festsetzungen, sondern dienen dem Verständnis des Bebauungsplans.

3.0 WASSERSCHUTZ

- 3.1 Für Baumaßnahmen wird eine hydrogeologische Untersuchung empfohlen.
- 3.2 Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

D. Hinweise

1. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich in der Hanns-Martin-Schleyer-Straße die verdolte Schwinne.
2. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Bahnhof, Güterschuppen oder Tankgleis sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen ist darauf besonders zu achten. Rechtzeitig vor Beginn möglicher Erkundungs- bzw. Baumaßnahmen auf der Fläche ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, zu informieren und ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Erfassung vorhandener Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen in Absprache mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, durchzuführen.