

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(1) BAUGB

1.0 Tabelle über die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen und der Bauweise. § 9(1) BauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Mass			Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
		Zahl der Vollgeschosse § 19 BauNVO	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl § 21 BauNVO		
		Z	GRZ	GFZ		
WA 1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	III m. HB	0,4	1,0	a	Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die nach § 4(3)4. u. 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). § 1(6) 1. BauNVO
WA 2		II z.T. m. HB	0,35	0,7	o	
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO	III z.T. m. HB	0,4	1,0	o a	Nicht zulässig sind die nach § 6(2) 6.u.7. BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). § 1(5) BauNVO.

2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG. § 16-21a BAUNVO

2.1 Festsetzungen der Höchstgrenze baulicher Anlagen. § 16(3) BauNVO

2.1.1 Z = III m. HB.: Traufhöhe max. 7,5 m.
Z = II m. HB.: Traufhöhe max. 6,25 m.
bezogen auf die mittlere Höhe des gegenüberliegenden Straßenabschnitts.
(Traufe = Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.)

2.2 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) kann erhöht werden um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Überschreitung von 20 %. § 21a(5) BauNVO

3.0 DIE BAUWEISE. § 22 BauNVO

3.1 o = Offene Bauweise. § 22(2) BauNVO

3.2 a = Abweichende Bauweise; geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. § 22(4) BauNVO

4.0 NEBENANLAGEN. § 14 BAUNVO

4.1 Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2(2) LBO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4.2 Als Ausnahme zulässig sind vollflächig verglaste I-geschossige Anbauten von max. 12 m² Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN. § 12 UND § 23 BAUNVO, § 7(1) LBO

5.1 Tiefgaragen sind überall zulässig.

5.2 Oberirdisch sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Stellplätze sind außer auf der mit "PF" gekennzeichneten Fläche überall zulässig. Im Vorgartenbereich darf der Flächenanteil der Stellplätze und Garagenzufahrten jedoch nur max. 50 % dieser Fläche betragen. Der Vorgartenbereich ist die Grundstücksfläche, die nicht als überbaubare Fläche festgesetzt oder mit "PF" gekennzeichnet ist.

5.4 Stellplätze und Zufahrten zu oberirdischen Garagen dürfen nicht mit geschlossenerm Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Rasenpflaster oder begrenzten Fahrspuren herzustellen und zu begrünen. § 9(1)20. BauGB und § 73(1)5. LBO

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN. § 9(1)11. BAUGB

6.1 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Hinweis.

7.0 FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. § 9(1)25.a BAUGB

7.1 Die mit "PF" gekennzeichnete Fläche ist mit Ausnahme von Wegen und zulässigen Nebenanlagen als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

8.0 BINFUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN. § 9(1)25.b BAUGB

8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.0 FESTSETZUNG EINER UMSPANNSTATION IM UG. § 9(1)12. UND 9(3) BAUGB

9.1 Anstelle der Umpannstation auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche ist eine Umpannstation auch im Untergeschoss im Zufahrtsbereich einer Tiefgarage zulässig.

10.0 LEITUNGSRECHT. § 9(1)21. BAUGB

10.1 LR = Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Fläche ist von Anpflanzungen und Wurzelwerk freizuhalten.

11.0 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND. § 9(5) BAUGB

11.1 Bei der Bebauung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Durch geeignete Maßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster und/oder besondere Grundrissgestaltung) ist dauernd zu gewährleisten, daß in den Schlafräumen der Gebäude nachts ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und in den Wohnräumen tagsüber ein Mittelungspegel von 40 dB(A) eingehalten wird. (Werte aus der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987, Tabelle 6) Hinweise zum Verkehrslärm s. C.3.0.



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(4) BAUGB UND § 73 LBO

1.0 DÄCHER. § 73(1) LBO

1.1 Dachformen

1.1.1 Die Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Andere Dachformen und Dachneigungen sind als Ausnahme bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, soweit dies aus gestalterischen Gründen notwendig ist.

1.1.2 Bei I-geschossigen Gebäudeteilen sind als Ausnahme Flachdächer zulässig, soweit sie großflächig und dauerhaft begrünt werden.

1.1.3 Bei Gragen sind nur Satteldächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.4 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen.

1.1.5 Dacheinschnitte in Dächer, die dem Straßenraum der Ammerstraße, Würmstraße und Böblinger Straße zugewandt sind, sind nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken.

1.2.2 Bei verbindenden Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig.

2.0 WERBEANLAGEN IM MI. § 73(1) 1. LBO

2.1 Werbeanlagen auf den Baugrundstücken sind nur für dort erbrachte Leistungen und Produkte zulässig.

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

2.3 Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des I. Obergeschosses.

2.4 Die Größe von Firmenaufschriften muß mit der Fassade und ihren Architekturteilen harmonisieren. Schriftzeichen dürfen eine max. Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Bauteile und Gestaltungselemente, die den Gebäuden ihr charakteristisches Gepräge geben, dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert werden, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

2.5 Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

2.6 Ausleger sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,5 m über die Fassade hinausragen.

2.7 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und/oder fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.0 ANTENNENANLAGEN. § 73(1) 3. LBO

3.1 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

4.0 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE. § 73(1)5. LBO

4.1 Außerhalb von Gebäuden erforderliche Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

5.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE. § 73(1)5. LBO

5.1 Der Vorgartenbereich (s. A.5.3) der Baugrundstücke ist mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Siehe A.5.3 und A.5.4.

5.2 Stellplatzflächen sind durch Bäume und Sträucher in Stellplatzgruppen zu unterteilen. Eine Stellplatzgruppe darf aus nicht mehr als 4 Stellplätzen bestehen.

C. HINWEISE

1.0 Schreiben des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 14.05.1986: Für mehrgeschossige Bauvorhaben werden ingenieurgeologische Gutachten empfohlen.

2.0 Das Planungsamt hat mit Datum vom 30.03.1989 einen Gestaltungsplan zum Bebauungsplan gefertigt. Dieser Plan kann zur Information eingesehen werden.

3.0 Lärmbelastung durch Straßenverkehr auf der Böblinger Straße

3.1 Nach einer Verkehrserhebung im Oktober 1987 ergab sich im betreffenden Teilbereich der Böblinger Straße bezogen auf 24 Stunden eine Verkehrsbelastung von ca. 9650 Kfz.

3.2 In der Bestandslärmkarte der Stadt Sindelfingen in der Fortschreibung von 1984 wird im betreffenden Straßenabschnitt der Böblinger Straße eine Lärmbelastung von 56,2 dB(A) nachts und 65,3 dB(A) tags (Mittelungspegel) festgestellt.

