

# STADT SINDELFINGEN



PLA

## BEBAUUNGSPLAN

GEBIET ZWISCHEN  
ZIEGEL-, STIFT-,  
WOLBOLD- UND  
SEEMÜHLESTRASSE

## PLANBEREICH 03/19

1. ÄNDERUNG



GEFERTIGT	06.10.1988	gez. Frey
GEÄNDERT	19.04.1990	gez. Speth



Vermessungstechnik-Bauwesen  
Heinz Hornikel  
Beratender Ingenieur BOB  
Wolboldstraße 3 · 7032 Sindelfingen  
Telefon 07031/875966

# STADTPLANUNGSAMT

ANLAGE

ABSCHRIFT

# VERFAHRENSDATEN

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGB IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986  
BAUNVO IN DER FASSUNG VOM 19.12.1986  
LBO IN DER FASSUNG VOM 28.11.1983  
GEÄNDERT AM 1.4.1985  
PLANZVO VOM 30.7.1981

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2(1) BAUGB

08.12.1987

## VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3(2) BAUGB

04.01.1988 (3 Wochen)

## ABGRENZUNG

Nordosten:  
Wolboldstraße, südliche Grenze

Südosten:  
Wolboldstraße 16, Seemühlestraße,  
Seemühlestraße 15, Ziegelstraße 10/1 und 10

Südwesten:  
Ziegelstraße, nordöstliche Bordsteinkante

Nordwesten:  
Ziegelstraße 20, Flst. 227, 224/3  
und 224/2

## AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3(2) BAUGB

12.12.1989

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3(2) BAUGB

22.01. - 23.02.1990

## SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BAUGB

19.06.1990 Plan vom 06.10.1988/19.04.1990

## ANZEIGEVERFAHREN § 11 BAUGB

ERLASS RP 12.11.1990

## FLÄCHE

ca. 0.91 ha

## INKRAFTTRETEN § 12 BAUGB

12.12.1990

## BEZUGSPÄNE

PLANBEREICH

INKRAFTTRETEN

03/19

22.05.1984

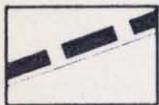
MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN  
IN SEINEM GELTUNGSBEREICH DIE ORTSBAUSATZUNG UND  
ALLE BISHER GELTENDEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT.

VORSTEHENDER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM  
**19.06.1990** VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN UND  
DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM ANGEZEIGT, DAS MIT  
ERLASS VOM **12.11.1990** ERKLÄRT HAT, DASS  
KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN  
GELTEND GEMACHT WERDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT  
SINDELFINGEN, DEN **27.11.1990**

gez. Burger

(DR. BURGER)  
OBERBÜRGERMEISTER

# ZEICHENERKLÄRUNG



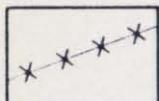
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
§ 9(7) BAUGB



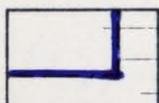
FÖRMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGSGEBIET  
§ 142 (3) BAUGB



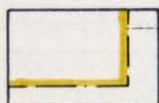
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
§ 16(5) BAUNVO



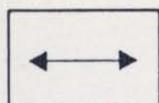
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
FIRSTRICHTUNGEN ODER ZAHL DER  
VOLLGESCHOSSE



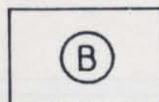
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
BAUGRENZE § 9(1)2 BAUGB  
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



ALTE BAUGRENZE  
IM BEBAUUNGSPLAN PLANBEREICH 03/19  
GEN. 22.5.1984



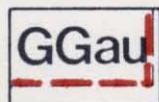
FIRSTRICHTUNG § 9(1)2 BAUGB



BAUBLOCKBEZEICHNUNG



GEBÄUDE DIE GANZ ODER TEILWEISE  
BESEITIGT WERDEN MÜSSEN



GEMEINSCHAFTSGARAGE UNTER GELÄNDE  
§ 9(1)22 BAUGB



TIEFGARAGENEIN- UND -AUSFAHRT



VERKEHRSFLÄCHE (GEHWEG BZW.  
GEH- UND RADWEG) § 9(1)11 BAUGB

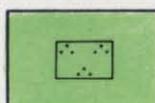


VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG  
(VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)  
§ 9(1) 11 BAUGB



FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER  
§ 9(1)21 BBAUG

GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER  
§ 9 (1) 21 BBAUG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE –PARKANLAGE  
§ 9(1)15 BAUGB



PFLANZBINDUNG § 9(1)25B BAUGB  
ND = NATURDENKMAL

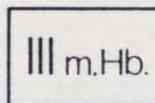
## FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE



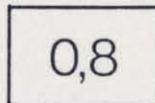
KERNGEBIETE § 7 BAUNVO



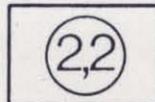
BESONDERE WOHNGBIETE § 4A BAUNVO



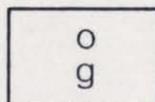
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG § 18 BAUNVO



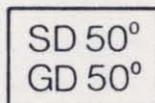
GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAUNVO



GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BAUNVO



OFFENE BAUWEISE § 22(2) BAUNVO  
GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22 (3) BAUNVO



SATTELDACH 50° NEIGUNG  
GENEIGTES DACH 50° NEIGUNG

# 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) BAUGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS			BAU- WEISE § 22 BAUNVO	ZULÄSSIGE NUTZUNG BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
		ZAHL DER VOLLGE- SCHOSSE § 18 BAUNVO Z	GRUND- FLÄCHEN- ZAHL § 19 BAUNVO GRZ	GRUND- FLÄCHEN- ZAHL § 20 BAUNVO GFZ		
WB	Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO	III m. Hb.	0,6	1,6	o	Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die nach § 4a(3) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) § 1(6) 1 BauNVO.
MK <sub>1</sub>	Kerngebiet § 7 BauNVO	IV m. Hb.	0,8	2,2	o	Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 7(2) 2 BauNVO und die nach § 7(2) 5 BauNVO zulässigen Nutzungen § 1(5) BauNVO.
MK <sub>2</sub>			1,0	2,2	o	Sonstige Wohnungen nach § 7(2) 7 BauNVO sind ab dem II. Geschoß zulässig.
			1,0	2,2	g	Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die nach § 7(3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 1(6) 1 BauNVO.

## 2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 - 21a BauNVO

- 2.1 Festsetzungen siehe Tabelle unter A.1.0
- 2.2 Festsetzung der Höchstgrenze baulicher Anlagen § 16(3) BauNVO
  - 2.2.1 Z = IV m. Hb. Traufhöhe max. 9,0 m über der festgesetzten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.
  - Z = III m. Hb. Traufhöhe max. 6,5 m über der festgesetzten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.
- 2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9(1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.4 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) kann erhöht werden um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Überschreitung von 25 % § 21a(5) BauNVO.

## 3.0 BAUWEISE § 22 BauNVO

- 3.1 o = offene Bauweise § 22(2) BauNVO  
g = geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO

## 4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN §§ 12 und 23 BauNVO, § 7(1) LBO

- 4.1 Tiefgaragen sind zulässig.  
Stellplätze und
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Im WB sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig. Der Flächenanteil der Stellplätze und Garagenzufahrten im Vorgartenbereich darf max. 50 % betragen.
- 4.4 Stellplätze und Garagenzufahrten im WB dürfen nicht mit geschlossenem Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Rasenpflaster oder begrenzten Fahrspuren herzustellen und zu begrünen.

## 5.0 GEH- UND FAHRRECHT § 9(1) 21 BauGB

- 5.1 GR + FR: Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

## 6.0 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN § 9(1) 25b BauGB

- 6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

# B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## GEMÄSS § 9 (4) BAUGB UND § 73 LBO

### 1.0 DÄCHER § 73(1) LBO

- 1.1 Dachformen
- 1.1.1 Die Hauptdachformen und -dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.  
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.
- 1.1.2 Verbindende Bauteile können auch mit Flachdach zugelassen werden.
- 1.1.3 Bei I-geschossigen Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig, soweit sie großflächig und dauerhaft begrünt werden.
- 1.1.4 Bei Garagen sind nur Satteldächer oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.1.5 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen.
- 1.2. Dachdeckung
- 1.2.1 Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken.  
Bei verbindenden Bauteilen sind als Ausnahme andere Materialien zulässig.

### 2.0 ANTENNENANLAGEN § 73(1) 3 LBO

- 2.1 Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

### 3.0 MÜLLBEHÄLTERSTANDPLÄTZE § 73(5) LBO

Die Müllentsorgung für das Plangebiet erfolgt über die Ziegel-, Wolbold- und Seemühlestraße. Die Mülleimer der innenliegenden Hausblöcke sind an den vorgenannten Straßen zur Abholung bereitzustellen. Müllbehälterstandplätze sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### 4.0 WERBEANLAGEN § 73(1) 2 LBO

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig.
- 4.3 Eine Werbeanlage aus mehreren Teilen ist zulässig, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und sich auf eine Nutzung bzw. eine Gewerbeeinrichtung bezieht. Benachbarte Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht zusammengezogen werden.
- 4.4 Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des I. Obergeschosses. Als Ausnahme sind Firmenzeichen und generelle Hinweise, die auf eine Gesamtanlage hinweisen, auch oberhalb des I. Obergeschosses zulässig. Vertikale Anordnungen von Werbeanlagen, welche in der Höhe über die Brüstungszone des I. Obergeschosses hinausgehen, sind als Ausnahme zulässig, soweit eine horizontale Anordnung nicht möglich ist oder die Gestaltung des Gebäudes in seinen charakteristischen Elementen beeinträchtigt wird.
- 4.5 Die Gesamtlänge von Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
- 4.6 Die Größe von Firmenaufschriften muß mit der Fassade und ihren Architekturteilen harmonieren. Schriftzeichen dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- 4.7 Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mindestens 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.
- 4.8 Die Brüstungszone im I. Obergeschoß darf nicht in Zusammenhang mit der Werbung verändert, z.B. abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Bauteile und Gestaltungselemente, die den Gebäuden ihr charakteristisches Gepräge geben, dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.
- 4.9 Ausleger sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,5 m über die Fassade hinausragen.
- 4.10 Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von Schaufenstern oder sonstigen Fenstern ist nicht zulässig. Hier sind Beschriftungen auf Schaufenstern neben einer weiteren Werbeanlage auf der Fassade zulässig. Dauerhafte Werbebeschriftungen auf Fenstern sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen 1/8 der Fensterhöhe nicht überschreiten.
- 4.11 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und/oder fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Das gesamte Bebauungsplangebiet ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.
- 2.0 Durch die Verordnung des Landratsamts Böblingen als Untere Naturschutzbehörde vom 15. Juni 1982 (gem. NatSchG vom 21. Oktober 1975) wird die „Pfarrlinde“ zum Naturdenkmal erklärt (siehe Planzeichnung).

Die Flurstücke mit ihren Grenzen  
und Bezeichnungen stimmen mit  
dem Liegenschaftskataster überein;  
die dargestellten baulichen Anlagen  
entsprechen dem örtlichen Zustand  
(§ 1 Planz V 81)

Stand 27.10.1988 gez. Schuler  
Stadtvermessungsamt