

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)
- Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Folgende Nutzungen sind erst ab dem I. Obergeschoss (II. Geschoss) zulässig (§1 Abs.7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen
- Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
- Vergnügungsstätten,
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
- Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - stationäre Altenpflegeeinrichtungen,
 - Werbeanlagen der Fremdwerbung mit mehr als 2 m² Gesamtfäche als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe. Grundlage der Flächenberechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen,
 - Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
- Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH darf von der Vorgabe max. + 0,3 m abweichen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max) = 456,50 m ü NN. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max), um bis zu 3,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhlräume, Lüftungsaufbauten, usw.) zulässig.
- 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 74 LBO
- 1.0 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Dachform, Dachneigung: Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachneigung. Ausnahmen können zugelassen werden für Vordächer und Dächer von Vorbauten, wenn sie untergeordnet sind.
- 1.2 Dacheindeckung Dachflächen dürfen nicht mit glänzendem Material eingedeckt werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
- Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Der Abstand von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu Traufe, First und Ortsgang muss mindestens 0,50 m betragen.
- 1.3 Dachaufbauten In Verweis auf die Festsetzung A 2.3 Höhe baulicher Anlagen sind Dachaufbauten einzuhausen.
- 1.4 Dachgauben, Dacheinschnitte: Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bei einem Satteldach zulässig. Ihre gesamte Länge darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von einer Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die horizontalen Abstände müssen zum First mindestens 1,00 m, zur Traufe mindestens 0,50 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche gemeinsam sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche übereinander sind nicht zulässig.
- 2.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.
- 2.2 Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas ist unzulässig.
- 3.0 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.
- 4.0 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 4.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 4.2 An den der Straße zugewandten Gebäuseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig. Zum Baugesuch ist eine verbindliche Gesamtwerbekonzeption vorzulegen.
- 4.3 Flache Ausleger (Stechschilder) sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,00 m über die Fassade hinausragen. Die höchstzulässige Ansichtsfläche beträgt 0,70 m². Über Fußgängerwegen ist ein Lichtraumprofil von 2,50 m einzuhalten. Von innen beleuchtete Stechschilder sind unzulässig.
- 4.4 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen mit Laufschriften,
 - beleuchtete Kästenkörper,
 - bewegliche Werbeanlagen,
 - Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
 - Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbeplakate, Fahnenwerbung).

- Projektionen aller Art.
- 4.5 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungszone des I. Obergeschosses (II. Geschoss) angebracht werden. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.
- 4.6 Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 0,50 m bei einzelnen Symbolen max. 0,75 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäuseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.
- 4.7 Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden.
- 4.8 Automaten sind nur am Gebäude zulässig.
- 4.9 Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.
- 5.0 Einfriedigungen, Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 5.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedigungen unzulässig. In Richtung Flurstück Nr. 284/4 sind Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 3,00 m zulässig. Sonst gilt, Einfriedigungen als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und als Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 6.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Die Gestaltung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten, direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen ist im Baugesuch darzustellen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- § 9 Abs. 6 BauGB
- 1.0 Grundwasser Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 wird hingewiesen.
- 2.0 Oberirdische Gewässer Es besteht Verblet oberflächennahes Grundwasser und eine teilweise hohe Setzungsempfindlichkeit des Untergrunds. Projektbezogene Baugrunderkundungen werden dringend empfohlen. Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwassererhebungen sind nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht zu erstellen.

D. HINWEISE

- 1.0 Geotechnik Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) weist darauf hin, dass im Anordnungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegt Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundergutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.
- 2.0 Eingriffe in den Untergrund Bei Bauvorhaben, die Tiefgaragen vorsehen, sind Baugrundergutachten erforderlich, um die evtl. Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens beurteilen zu können. Die Baugrundergutachten sind dem Amt für Grün und Umwelt zur Kenntnis vorzulegen. Sofern bei neuen Baumaßnahmen Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft – durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 3.0 Kampfmittel Im betroffenen Gebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen.
- 4.0 Abwasser Gewerbliche Abwässer müssen vor Einleitung in die Kanalisation unter Umständen vorbehandelt werden.
- 5.0 Grundwasserschutz Dauernde Grundwasserabsenkungen und Drainagen sind nicht zulässig.
- 6.0 Denkmalschutz Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 7.0 DIN - Normen DIN-Normen, auf die in dieser Satzung (bzw. Rechtsverordnung) verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin, erschienen und können dort bezogen werden. Des Weiteren wird eine Fassung der DIN-Norm beim Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen zur Einsicht bereitgehalten.
- 8.0 Altlasten Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Der Bereich nördlich Gustav Heinemann Haus ist zurzeit noch Teil des Flurstücks 284/4 Böblinger Straße 6 und Gartenstraße 4. Dieses Flst. 284/4 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Nummer 0-6130-000 geführt. Im Bereich Gartenstraße 4 wurden die Tanks einer Eigenverbrauchstankstelle ordnungsgemäß ausgebaut. Auf Grund der Restbelastung mit Mineralo Kohlenwasserstoffen (MKW) sind entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Untergrundes nicht auszuschließen. (Stand 2010). Folgende Punkte sind bei einer Überbauung zu berücksichtigen:
- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Konzept hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Erfassung möglicher Verunreinigungen in Absprache mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft zu erstellen.
 - Der Beginn von Baumaßnahmen ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen.
 - Anfallendes verunreinigtes Boden- bzw. Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.
- 9.0 Artenschutz Der Stadt Sindelfingen liegen keine Angaben und Anhaltspunkte zum Vorkommen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften bzw. ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 44 BNatSchG vor. Die Vorhabenträger haben im Rahmen des Bauvorhabens sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz beachtet werden.

Anhang 1

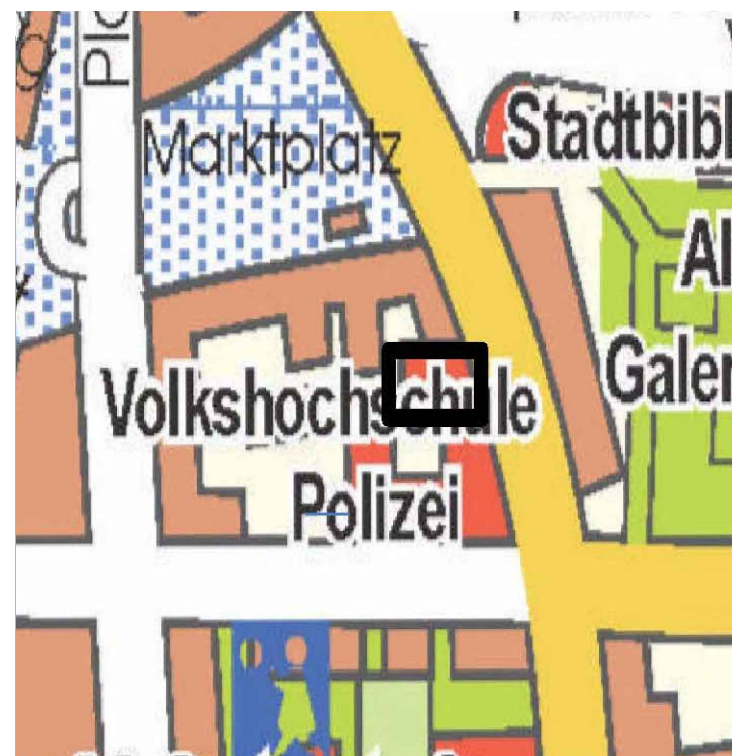
Pflanzenliste zur Begrünung im innerstädtischen Bereich	
Amt für Grün und Umwelt, Stand, 11.07.2016	
<i>Gebietsheimische Gehölze sind kursiv dargestellt und mit * markiert</i> <i>Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Vorschläge versuchen exemplarisch sowohl ökologischen Aspekten (z.B. Förderung der Vogel- und Insektenfauna) als auch gestalterischen Ansprüchen sowie den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen. Bei Bäumen sind besondere Wuchsfornen (pyramidal-, kugel- oder säulenförmig), insbesondere auch in Hinblick auf Abstandsvorschriften des Nachbarrechts Baden-Württemberg, eingeschlossen.</i>	
Großkronige Bäume ca. 15 bis 20 m <i>Acer platanoides – Spitzahorn + Sorten*</i> <i>Acer pseudoplatanus – Bergahorn + Sorten*</i> <i>Aesculus x carnea – Rosskastanie</i> <i>Betula pendula – Weißbirke + Sorten*</i> <i>Carpinus betulus – Hainbuche + Sorten*</i> <i>Castanea sativa – Edelkastanie</i> <i>Corylus colurna – Baumhasel</i> <i>Fraxinus in Arten – Esche (excelesior ist gebietsheimisch*)</i> <i>Ginkgo biloba – Fächerleibbaum</i> <i>Juglans regia – Walnuss + Sorten*</i> <i>Liquidambar styraciflua – Amberbaum</i> <i>Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum</i> <i>Prunus avium – Vogel-Kirsche + Sorten*</i> <i>Quercus petraea – Traubeneiche*</i> <i>Quercus robur – Stieleiche*</i> <i>Robinia pseudoacacia – Robinie + Sorten</i> <i>Sophora japonica – Schnurbaum</i> <i>Tilia cordata – Winterlinde + Sorten*</i> <i>Tilia platyphyllos – Sommerlinde + Sorten*</i> <i>Ulmus glabra – Berg-Ulme*</i>	<i>Taxus baccata – Eibe</i> <i>Viburnum in Arten – Schneeball*</i>
Straucher 1 bis 3 m <i>Berberis in Arten – Berberitze</i> <i>Buddleja in Arten – Sommerflieder</i> <i>Buxus sempervirens – Buchsbaum</i> <i>Chaenomeles – Zierquitten in Sorten</i> <i>Cornus alba – Weißer Hartnagel + Sorten</i> <i>Cornus sanguinea – Zoster Hartnagel*</i> <i>Deutzia in Arten</i> <i>Hibiscus syriacus – Garten-Eibisch + Sorten</i> <i>Hydrangea in Arten – Hortensie</i> <i>Kerria japonica – Ranunkelstrauch</i> <i>Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie</i> <i>Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche*</i> <i>Philadelphus in Arten – Pflefenstrauch + Sorten</i> <i>Ribes in Arten – Johannis- und Stachelbeeren</i> <i>Rosa arvensis – Feld-Rose</i> <i>Rosa canina – Hundrose*</i> <i>Rosa hugonis – Parkrose</i> <i>Rosa rugiflora – Zäunrose*</i> <i>Rubus in Arten – Brombeere*</i> <i>Salix triandra – Mandelweide*</i> <i>Spiraea in Arten – Spierstrauch</i> <i>Weigelia in Arten – Weigeele</i>	
Bodendecker <i>Berberis buxifolia „nana“ – Berberitze</i> <i>Caryopteris clandestina – Bartblume</i> <i>Cornus canadensis – Teppich-Hartnagel</i> <i>Erica in Arten – Glockenheide</i> <i>Eunonymus fortunei – Spindelstrauch</i> <i>Genister in Arten – Ginster</i> <i>Hedera helix – Efeu + Sorten</i> <i>Hypericum calycinum – Johanniskraut</i> <i>Lavandula angustifolia – Lavendel</i> <i>Pachyandra terminalis – Schattengrün</i> <i>Potentilla fruticosa – Fingerstrauch + Sorten</i> <i>Rosa in Arten – Bodendeckerrosen</i> <i>Spiraea japonica – Japan-Spiree + Sorten</i> <i>Vinca minor – Immergrün</i>	
Kletterpflanzen (Selbstklimmer) <i>Campsis in Arten – Klettertrompete + Sorten</i> <i>Eunonymus fortunei – Kletter-Spindelstrauch</i> <i>Hedera helix – Efeu</i> <i>Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie</i> <i>Parthenocissus in Arten – Wilder Wein</i>	
Kletterpflanzen (= Rankhilft) <i>Actinidia in Arten – Strahlengriffl</i> <i>Aristolochia macrophylla – Pfefferwinde</i> <i>Celastrus orbiculatus – Baumwürger</i> <i>Clematis in Arten – Waldrebe-Sorten</i> <i>Jasminum nudiflorum – Winterjasmin</i> <i>Lonicera in Arten – Gelblblatt + Sorten</i> <i>Rosa in Arten – Kletterrose + Sorten</i> <i>Rubus fruticosus – Wilde Brombeere</i> <i>Vinifera in Sorten – Weinrebe</i> <i>Vitis cognatae – Rebe</i>	

VERFAHRENSDATEN

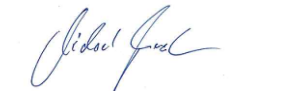
Gesetzliche Grundlagen	
BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
LBO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
PlanZV	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Abgrenzung	
im Norden: durch die südliche Grenzen der Flurstücke 282, 281 und einem Teil der östlichen Grenze des Flurstücks 279	
im Osten: durch die Böblinger Straße	
im Süden: durch eine neu zu schaffende Grenze zum Flurstück 284/4	
im Westen: durch eine neu zu schaffende Grenze zum Flurstück 284/4 sowie einem Teil der östlichen Grenze des Flurstücks 279	
Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ersehen.	
Aufstellungsbeschluss	
14.02.2017	
Ortsübliche Bekanntmachung	
23.02.2017	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden	
06.03.2017 - 03.04.2017 / 23.02.2017 - 03.04.2017	
Auslegungsbeschluss	
10.10.2017	
Ortsübliche Bekanntmachung	
18.10.2017	
Öffentliche Auslegung Beteiligung Behörden	
06.11.2017 -08.12.2017 / 19.10.2017 -08.12.2017	
Satzungsbeschluss	
20.02.2018	
Ausfertigung	
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 20.02.2018 vom Gemeinderat als Satzungen beschlossen und werden hiermit ausgeteilt. Sindelfingen, den 21.02.2018	
 Dr. Corina Clemens Bürgermeisterin	
Inkrafttreten	
07.03.2018	
Bezugspläne	
Planbereich 005-03	in Kraft getreten 17.01.1966
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich die Ortsbau-satzung und alle bisher geltenden Bauungs-pläne außer Kraft.	

STADT SINDELFINGEN

BÜRGERAMT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN



Marktplatz und Umgebung, Bereich nördlich Gustav-Heinemann-Haus Planbereich 05/3 2. Änderung

Anlage	
Begründung mit Umweltbericht vom 11.12.2017	
Datum/Bearbeiter 11.12.2017/Volpp	
 Michael Paak Abteilungsleiter	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



Planzeichenerklärung

- MK** Kerngebiet
- Baugrenze**
- Verkehrsfläche**
- Baum erhalten**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche**
- a** abweichende Bauweise
- SD** Satteldach
- 25-45°** Dachneigung
- 1,0** Grundflächenzahl
- 3,2** Geschossflächenzahl
- Z=IV** Zahl der Vollgeschosse Als Höchstgrenze
- Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen**
- EFH = 430,10 m ü NN** Erdgeschossrohfußbodenhöhe ü NN
- 430,10 m** best.Straßenhöhe über Normalnull (NN)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung:	
Zahl der Vollgeschosse:	
Max. Gebäudehöhe (GH):	
GRZ als Dezimalzahl:	
GFZ als Dezimalzahl:	
Bauweise:	
Dachform und Dachneigung:	