



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	Mass	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen	
					Zahl der Vollgeschosse
MK 1 Kerngebiet § 7 BauNVO	siehe Plan-einschr.	1.0	2.5	g	1. Sonstige Wohnungen gem. § 7(2)7 BauNVO sind ab dem III. Vollgeschoss zulässig. 2. Nicht zulässig sind die nach § 7(2)5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen) zulässigen Nutzungen, § 1(5) BauNVO. 3. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die nach § 7(3) 1. BauNVO (Tankstellen) die nach § 7(2)5 BauNVO (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 1(6)1. BauNVO. 4. Oberhalb des II. Vollgeschosses ist Einzelhandel nicht zulässig § 1(7). BauNVO
MK 2	IV m.HB	1.0	2.5	g	1. Sonstige Wohnungen gem. § 7(2)7 BauNVO sind ab dem II. Vollgeschoss zulässig. 2. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und Vergnügungsgewerbes nach § 7(2)2 BauNVO und (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen) zulässigen Nutzungen § 1(5) BauNVO. 3. Siehe MK 1. 3. 4. Oberhalb des I. Vollgeschosses (EG) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig § 1(7)2. BauNVO. 5. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig § 9(3) BauGB und § 7(4)1. BauNVO
Öffentliche Grünfläche Kinderspielfeld § 9(1)15 BauGB					

- 2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN. § 5 16-21a BauNVO
- 2.1 Festsetzungen siehe Tabelle unter A.1.0.
- 2.2 Festsetzungen der Höchstgrenze der Höhen baulicher Anlagen im MK1 § 16(3) BauNVO
 - 2.2.1 Maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) entsprechend dem Planeschrift
 - 2.2.1.1 OK 1: Oberkante des obersten Vollgeschosses 446,50 m ü. NN
 - 2.2.1.2 OK 2: Über die Festsetzung OK 1 hinaus ist ein Technikgeschö bis zu einer Höhe von max. 454,00 m ü. NN zulässig.
 - 2.2.1.3 OK 3: Oberkante des obersten Vollgeschosses 454,75 m ü. NN
 - 2.2.1.4 OK 4: Über die Festsetzung OK 3 hinaus ist ein Technikgeschö bis zu einer Höhe von 462,25 m ü. NN zulässig.
 - 2.2.1.5 OK 5: Es wird eine max. Höhe der OK von 451,30 m ü. NN festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Kinonutzung bis zu einer Höhe von max. 455,30 m ü. NN ausnahmsweise zulässig.
 - 2.2.1.6 OK 6: Über die Festsetzung OK 1 hinaus ist ein Technikgeschö und Kinonutzung zulässig bis zu einer Höhe von 460,30 m ü. NN.
 - 2.2.1.7 OK 7: Über die Festsetzung OK 1 hinaus ist ein Technikgeschö und Kinonutzung zulässig bis zu einer Höhe von 451,30 m ü. NN.
 - 2.2.1.8 OK 8: Gebäudeoberkante max. 450,30 m ü. NN.
- 2.2.2 Außer auf der Fläche ABCDEF und unter Beachtung Punkt 2.2.4 im südöstlichen Bereich beträgt die max. Erdgeschößfußbodenhöhe (EFH) 434,30 m ü. NN.
- 2.2.3 Auf der Fläche ABCDEF beträgt die EFH max. 432,05 m ü. NN.
- 2.2.4 Die EFH der Eingänge und Ladenbereiche, im direkten Anschluß an den ZOB und die Gehrechtsfläche des ZOB sind stufenlos herzustellen und höhenrichtig an die öffentlichen bzw. Gehrechtsflächen anzubünden.
- 2.2.5 Am südlichen Rand des ZOB im Bereich der Gehrechtsfläche wird die Gehweghöhe auf max. 432,05 m ü. NN festgesetzt (s. Planzeichnung). Dieses Niveau muß stufenlos in die restliche Gehwegfläche übergehen.

Planungsamt
01.04.1996
gez. UR

- 2.3 Festsetzungen der Höchstgrenze der Höhen baulicher Anlagen im MK2 § 16(3) BauNVO
- 2.3.1 Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses: max. 14,00 m über der anliegenden Straße. Darüber hinaus ist bis zu weiteren 4,00 m Höhe ein Geschö zulässig, dessen Grundfläche kleiner als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ist. Es ist mindestens 2,00 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- 2.4 Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen im Vollgeschoss. § 2(1a)(4)3. BauNVO
- 3.0 DIE BAUWEISE § 22 BauNVO
- 3.1 g geschlossene Bauweise
- 4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND IHRE EINFÄHRUNGEN § 9(1)4. BauGB
- 4.1 Die Anbindung des geplanten Einkaufszentrums mit Parkhaus (Flst. 2995/1) an die öffentlichen Verkehrsflächen (Grundstückseinfahrtsbereiche) ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2 Grundstückseinfahrten über den ZOB sind nicht zulässig.
- 5.0 VERKEHRSLÄCHEN § 9(1)11. BauGB
- 5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Hinweis
- 6.0 FLÄCHEN, DIE MIT GEHRECHTEN ZU BELASTEN SIND § 9(1)21. BauGB
- 6.1 GR = Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.
- 7.0 FESTSETZUNGEN BAULICHER UND SONSTIGER TECHNISCHER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES. § 9(1)24. BauGB
- 7.1 Bei der Bebauung der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere Schallschutzfenster und/oder besondere Grundrissgestaltung) zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

- 7.2 Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Nachbarbebauung ist die südliche und westliche Wand des geplanten Parkhauses im MK 1 aus Lärmschutzgründen geschlossen auszuführen.
- 7.3 Im MK 1 ist die südliche Bebauung, in der die Andienung des Einkaufszentrums untergebracht sein wird, geschlossen auszuführen, so daß deren Betrieb die umgebende Wohn- und Büronutzung nicht stört (siehe C. 2.0).
- 7.4 Die bauliche Ausgestaltung des Einkaufszentrums (MK 1) ist so auszuführen, daß durch einen ausreichenden baulichen Schallschutz der Gebäudeshüllen und entsprechend ausgeführte und dimensionierte Be- und Entlüftungsanlagen die Beurteilungspegel aus Betriebsgeräuschen (ohne Fahrverkehr) in der Umgebung, insbesondere zu den Gebäuden in der Riedmühlstraße, Marienstrasse und Mercedesstraße 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 7.5 Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der LKW-Andienung des Einkaufszentrums sind so auszubilden, daß ein zügiges Befahren gewährleistet ist. (siehe C. 2.0)
- 7.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche der Andienung und Parkhaus sind baulich mit schallabsorbierenden Materialien auszubilden. (siehe C. 2.0)
- 8.0 FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. § 9(1)25a. BauGB
- 8.1 Bei der Anpflanzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind Abweichungen bis zu 2 m zulässig.
- 9.0 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9(1)25b BauGB
- 9.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEMÄSS § 74 LBO

- 1.0 DÄCHER § 74(1) LBO
- 1.1 Dachformen
 - 1.1.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.
 - 1.1.2 Mindestens 3/4 der Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Schicht von mindestens 20 cm zu überdecken und mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Glasdächer, Lichtkuppeln sowie untergeordnete punktuelle Technikaufbauten.
- 2.0 MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE UND RECYCLING-SAMMELSTELLEN § 74(1) LBO
- 2.1 Müllbehälterstandorte und Recycling-Sammelstellen sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte und Recycling-Sammelstellen anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.
- 3.0 WERBEANLAGEN § 74(1)2. LBO
- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoss (I. Geschoss) und in der Brüstungzone des I. Obergeschosses (II. Geschoss). Ausnahmen sind für das Einkaufszentrum als Gesamtanlage zulässig.
- 3.3 Die Größe von Firmenschriften muß mit der Fassade und ihren Architekturelementen harmonisieren. Schriftzeichen dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Schriftzeichen und Symbole für das Einkaufszentrum als Gesamtanlage unterliegen nicht der Größenbeschränkung. 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.
- 3.4 Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mindestens 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.5 Ausleger sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,5 m über die Fassade hinausragen.
- 3.6 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und/oder fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- 1.0 Die LKW-Andienung des geplanten Einkaufszentrums soll vornehmlich von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße aus erfolgen.
- 2.0 Prognose über Schallimmissionen in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums
Die Prognose der Ingenieurgesellschaft GN-Bauchvak Nadder + Dr. Ertl + Finkenheimer, vom 13.12.1996 liegt unter der Projektnr. 107495/95/473 vor.
- 3.0 Geologisches Landesamt:
Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind auch im Bauzustand Grundwassererhebungen möglichst gering zu halten.
Ein detaillierte Grundwassererhebung ist nicht zulässig.
Eine Baugrunduntersuchung vom 02.07.1991 des Büros für Geologie und Umweltingenieur-Dr. Hansel liegt unter der Projektnr. 910507 vor.
- 4.0 EVS - Betriebsverwaltung Herrenberg:
Für die Stromversorgung des Gebiets ist der Neubau einer Umspannung nötig. Der Bauträger muß sich im Planungsstadium an die EVS wenden.
- 5.0 Wasserwirtschaftsamt Kirchheim/Teck
Es ist von einer Deckschicht von wenig mächtigen Talablagerungen über dem Gipskeuper mit einem entsprechend hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Vor der Bebauung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
- 5.1 Es ist von einer Deckschicht von wenig mächtigen Talablagerungen über dem Gipskeuper mit einem entsprechend hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Vor der Bebauung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
- 5.2 Eine ständige Grundwassererhebung ist nicht zulässig.
Das Gipskeuper-Grundwasser darf durch Bauvorhaben nicht entspannt werden. Die Untergrundwasserhöhe ist so festzulegen, daß bei einer eventuell notwendigen Grundwassererhebung die Nachbarbebauung nicht betroffen ist. Die dazu erforderlichen Angaben sind durch eine hydrogeologische Baugrunduntersuchung und Begutachtung festzulegen.
- 5.3 Auch bei einer vorübergehenden Grundwassererhebung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 5.4 Wegen der Knappheit an Deponievolumen soll Erdsaubohr möglichst vermieden oder bei geeigneten Vorhaben (z.B. Auffüllungen, Lärmschutzwälle u.ä.) verwertet werden.

C. HINWEISE

- 1.0 Die LKW-Andienung des geplanten Einkaufszentrums soll vornehmlich von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße aus erfolgen.
- 2.0 Prognose über Schallimmissionen in der Umgebung des geplanten Einkaufszentrums
Die Prognose der Ingenieurgesellschaft GN-Bauchvak Nadder + Dr. Ertl + Finkenheimer, vom 13.12.1996 liegt unter der Projektnr. 107495/95/473 vor.
- 3.0 Geologisches Landesamt:
Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind auch im Bauzustand Grundwassererhebungen möglichst gering zu halten.
Ein detaillierte Grundwassererhebung ist nicht zulässig.
Eine Baugrunduntersuchung vom 02.07.1991 des Büros für Geologie und Umweltingenieur-Dr. Hansel liegt unter der Projektnr. 910507 vor.
- 4.0 EVS - Betriebsverwaltung Herrenberg:
Für die Stromversorgung des Gebiets ist der Neubau einer Umspannung nötig. Der Bauträger muß sich im Planungsstadium an die EVS wenden.
- 5.0 Wasserwirtschaftsamt Kirchheim/Teck
Es ist von einer Deckschicht von wenig mächtigen Talablagerungen über dem Gipskeuper mit einem entsprechend hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Vor der Bebauung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
- 5.1 Es ist von einer Deckschicht von wenig mächtigen Talablagerungen über dem Gipskeuper mit einem entsprechend hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Vor der Bebauung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
- 5.2 Eine ständige Grundwassererhebung ist nicht zulässig.
Das Gipskeuper-Grundwasser darf durch Bauvorhaben nicht entspannt werden. Die Untergrundwasserhöhe ist so festzulegen, daß bei einer eventuell notwendigen Grundwassererhebung die Nachbarbebauung nicht betroffen ist. Die dazu erforderlichen Angaben sind durch eine hydrogeologische Baugrunduntersuchung und Begutachtung festzulegen.
- 5.3 Auch bei einer vorübergehenden Grundwassererhebung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 5.4 Wegen der Knappheit an Deponievolumen soll Erdsaubohr möglichst vermieden oder bei geeigneten Vorhaben (z.B. Auffüllungen, Lärmschutzwälle u.ä.) verwertet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- MK KERNGEBIET § 7 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BAUGRENZE § 9(1)2. BAUGB
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BAULINIE § 9(1)2. BAUGB
- Z = IV ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTSTRECKE) § 5 16(3) UND 20 BAUNVO
- IV m.HB ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTSTRECKE) M. HÖHENBESCHRÄNKUNG S. A. 2.2 § 5 16(3) UND 20 BAUNVO
- 10 (2.5) GRUNDFLÄCHENMAß (GRZ) § 19 BAUNVO GESCHOßFLÄCHENMAß § 20 BAUNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 1(4) BAUNVO § 16(5) BAUNVO
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22(4) BAUNVO
- ST FLÄCHE FÜR SPIELPLÄTZE § 9(1)4. BAUGB
- BEHÖRDE OHNE EIN- UND AUSFAHRT S. A. 4.1 § 9(1)4. UND 11. BAUGB
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE § 9(1)11.1. BAUGB
- VERKEHRSLÄCHE § 9(1)11. BAUGB
- SPIELPLÄTZE S. A. 4.1 § 9(1)4. UND 11. BAUGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE S. A. 1.1 § 9(1)15. BAUGB
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN S. A. 8.1 § 9(1)25.a. BAUGB
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN S. A. 9.1 § 9(1)25.b. BAUGB
- GR = GEHRECHT S. A. 6.0 § 9(1)21. BAUGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTSTRECKE)
- FLÄCHE, AUF DER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN VORBEHALTEN ZU TRETTEN SIND S. A. 7.4 § 9(1)24. BAUGB
- GRENZE DER RHEMLICHEN GESTÜTTUNGSGEBIETES DES BEBAUUNGSPLANS § 9(7) BAUGB
- VERKEHRSLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG ZENTRALER ÜBERGANGSBEREICH UND FUSSGÄNGERBEREICH § 9(1)11. BAUGB

VERFAHRENSDATEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN BauGB NIEDERFASSUNG VOM 08.12.1996 ZULETZT GEÄNDERT AM 01.05.1993 BauNVO NIEDERFASSUNG VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT AM 01.05.1993 LBO NIEDERFASSUNG VOM 08.08.1995 BauOrd vom 18.12.1993	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2(1) BAUGB 18.07.1995 VORGEZOGENE BÜRGERBEFRAGUNG § 8(1) BAUGB AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3(2) BAUGB 23.04.1996
ABSPERUNG IM NORDEN: Südliche Fahrbahnrand der Gartenstraße, östliche Grenze des Flst. 2995(AK) und nördliche Grenze des Flst. 2995/1 IM OSTEN: Westliche Grenze des Flst. 2995/2(208) innerhalb der Flst. 2995/2 und 3007/2 (Gewerkschaftshaus) und östliche Grenze des Flst. 3007/2 IM SÜDEN: Nördliche Grenzlinie Marienstrasse IM WESTEN: Östliche Fahrbahnrand der Riedmühlstraße	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3(2) BAUGB 13.05.1996 - 14.06.1996 SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BAUGB 16.07.1996 GENEHMIGUNG § 11 BAUGB ERLAUSS VOM 28.10.1996: Az. 22-251-2210-01 INKRAFTTRETEN § 12 BAUGB 12.12.1996
FLÄCHE ca. 28 ha BEZUGSPLANE PLANBEREICH INKRAFTTRETEN 19.03.1994 01/6	MIT INKRAFTTRETEN DESSES BEBAUUNGSPLANS TRETEN IN SEINER GELTUNGSGEBIRGE DIE ORTSBAUSATZUNG UND ALLE ÜBRIGEN GELTENDEN BEBAUUNGSPLÄNE AUßER KRAFT. VORSTEHENDER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 16.07.96 VOM GEMEINERAT BESCHLOSSEN UND DEM BEWAHNSPRÄSIDIUM ANGEZEIGT. DAS MIT ERLAUSS VOM 28.10.1996 ERKLÄRT HAT, DASS KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORBEHALTEN BEBAUUNGSPLÄNEN WIRD HEBMUT AUSGEÜBT. STÄRKESCHREIBEN: 28.11.1996 DR. RÜCKER GEBÜRGERMEISTER

STADT SINDELINGEN

BEBAUUNGSPLAN WESTLICH BUSBAHNHOF

BEREICH ZWISCHEN GARTENSTRASSE, MERCEDESSTRASSE, MARIENSTRASSE UND RIEDMÜHLESTRASSE

PLANBEREICH 01/16
1. ÄNDERUNG

ANGEZEIGT
Bauverwaltungsamt Stuttgart
RECHTSANWALTSBÜRO STUTTGART
2 & OKT. 1996

CEP/ERT 26.06.1996/26.02.1996
GEÄNDERT Text A.7.4 11.07.1996 (T. 1)

ANLAGE BEGRÜNDUNG VOM 28.06.1996/26.03.1996

ABSCHRIFT