

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

Tabelle über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen
WB	Besonderes Wohngebiet	III-IV Zahl der Vollgeschosse § 19 BauNVO GRZ	1,0 2,2	1. Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) nach § 4a BauNVO 2. Ausgeschlossen sind sonstige Gewerbebetriebe wie Bordelle oder ähnliche Betriebe und andere sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen stören. Nicht zulässig sind stationäre Altenpflegeeinrichtungen. § 1 Abs 5 BauNVO. 3. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. § 1 Abs 6 BauNVO 4. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a BauNVO (Vergnügungsstätten) und Ziff 3 (Tankstellen).
MK	Kerngebiet	IV - V	1,0 2,2	Kerngebiet nach § 7 BauNVO 2. Grossflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sind nicht zulässig; selbständige Einzelhandelbetriebe oberhalb des Erdgeschosses sind nicht

zulässig.	3. Nach Ziff. 7 zulässig sind sonstige Wohnungen an den Obergeschossen.
4. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.	5. Nicht zulässig sind Bordelle und bordellartige Nutzungen.
6. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind stationäre Altenpflegeeinrichtungen.	BauNVO § 7 Abs. 2, Ziff. 5 (Tankstellen)
7. Nicht zulässig sind Anlagen nach § 4a Abs. 2, Ziff. 5 (Tankstellen)	8. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7, Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO (Tankstellen).

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Siehe Tabelle oben und Planeinschrieb
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe Tabelle oben und Planeinschrieb.
 - Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, wenn diese vollflächig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch nur bis zu einer maximalen Überschreitung der Geschossfläche von 40 %. § 21a Abs.5 BauNVO.
 - Höhenbegrenzungen
a) HB1 = max. 7,0 m bezogen auf die Achse der Wurmbergstraße
b) HB2 = max. 7,0 m bezogen auf die Eingangshöhe zur Langen Straße
c) HB3 = max. IV Geschosse bezogen auf die Eingangshöhe zur Langen Straße
- 3.0 Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt – siehe Planeinschrieb.

2. Im Bereich der historischen Bebauung kann verlangt werden, dass zur Ausbildung einer altstadttypischen Traufscape ein Mindestabstand von der Grenze von 0,5 m eingehalten werden muss. § 22 Abs. 4 BauNVO

4.0 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

1. Die Ausrichtung des Firstes des Hauptdaches wird in der Planzeichnung durch einen Richtungs Pfeil festgesetzt.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

1. Notwendige Garagen sind unter der Geländeoberfläche als Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt von der Hintere Gasse aus anzulegen.

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB)

- Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg und Fahrbahn gilt als Hinweis und nicht als Festsetzung.
- Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Gemeindestrassen nach Straßengesetz Baden-Württemberg.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GL-Allgemeinheit = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit entlang der Wurmbergstrasse, der Hintere Gasse und im Bereich der beiden Passagen. Die Durchgangshöhe muss im Licht mindestens 2,5 m messen. Leitungen müssen zur Unterhaltung und Wartung auf die gesamte Länge zugänglich sein.
- GFL-Recht-Eigentümer = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Tiefgarage. Von der Hintere Gasse aus ist die Zufahrt zur Tiefgarage bis zu den einzelnen Stellplätzen mit einer lichten Breite von mindestens 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Leitungsrechte wie oben.

8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, baulich-technische Maßnahmen zur Vermeidung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Laut der Lärminderungskarte Sindelfingen ist im Bereich der Wurmbergstrasse nachts mit einer Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von ca. 54-59 dB(A) zu rechnen.
- Aufenthaltsräume, vor allem Schlafräume, sind durch entsprechende Wandkonstruktionen zu schützen. Fenster mit mindestens Schallschutzklasse III sind vorzusehen.

A. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO

1.0 Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

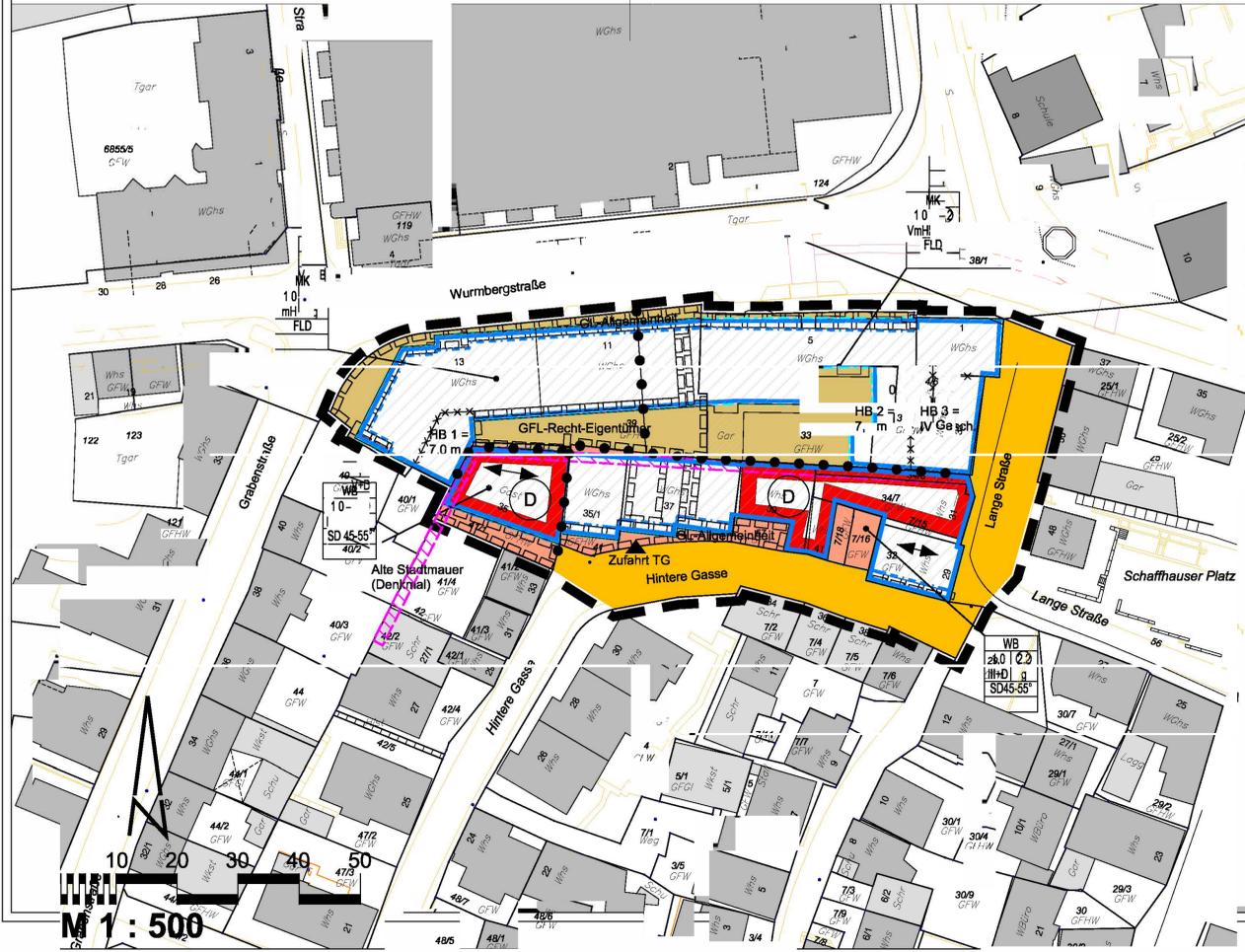
- Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
- bei geneigten Dächern ist die Dachdeckung mit Ziegeln in der Farbe rot bis rotbraun auszuführen, bevorzugt mit sog. Biberschwanz-Ziegeln.
- Im WB-Gebiet dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Gaubenbreite darf 1,20 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand muss mind. 1,0 m betragen, vom Ortsgang und anderen Gauben ist mind. 1,5 m Abstand einzuhalten. Im Übrigen ist § 5 „Dach“ der Gestaltungssatzung Kernbereich Altstadt anzuwenden.

2.0 Werbeanlagen und Automaten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Für den MK-Bereich wird festgesetzt:
a) Nicht zulässig sind bewegliche, grelle oder veränderlich beleuchtbare (z.B. blinkende) Werbeanlagen.
b) Werbeanlagen sind in der Größe auf maximal 1 m² beschränkt. Grundlage der Berechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage umschließt.
- Für den WB-Bereich wird festgesetzt:
a) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschosszonen und ausnahmsweise unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
c) Je Geschäft oder sonstige Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig.
d) Im Übrigen ist § 6 „Werbung“ der Gestaltungssatzung Kernbereich Altstadt anzuwenden.

VERFAHRENSDATEN

Gesetzliche Grundlagen	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 15.07.2008
BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414, zuletzt geändert am 22.07.2011 BGBl. I S. 1509	Ortsübliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB 24.07.2008
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 133, zuletzt geändert am 22.04.1993 BGBl. I S. 466	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden § 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB 28.07.2008 für 4 Wochen
LBO in der Fassung vom 05.05.2010 GBl. Nr. 7 S. 367,	Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 13.12.2011
PlanzV vom 18.12.1990 BGBl. I S. 58, BGBl. III 219-1-6	Ortsübliche Bekanntmachung § 3 Abs. 2 BauGB 26.01.2012
Abgrenzung	Öffentliche Auslegung Beteiligung Behörden § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB 06.02.2012 / 09.03.2012 Satzungsbeschluss § 10 BauGB 17.07.2012
im Norden: entlang der Wurmbergstraße	
im Osten: entlang der Lange Straße	
im Süden: entlang Hintere Gasse und Flst 41-1, 41-2, 40 und 40-2	
im Westen: entlang der Grabenstrasse	
Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ersehen.	Ausfertigung Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.07.2012 vom Gemeinderat als Satzungen beschlossen und werden hiermit ausgefertigt. Sindelfingen, den 18.07.2012
Fläche ca. 0,48 ha	Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB 26.07.2012
Bezugspläne Planbereich 05/5 in Kraft getreten 17.05.1972	Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich die Ortsbau-satzung und alle bisher geltenden Bebauungs-pläne außer Kraft.



Legende

- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Baugrenze/Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze nur gültig für Erdgeschoss (Arkade)
- WB 10 | 22**
III-IV
SD 45-55°
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Geschosszahl | Bauweise
Dachform und -neigung
- Straßenverkehrsfläche
- GFL** GFL-Recht-Eigentümer = Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Tiefgarage
GL-Recht-Allgemeinheit = Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbegrenzung
- HB** Baudenkmal nach § 2 DSchG
- Baudenkmal nach § 12 DSchG
- Reste der ehemaligen Stadtmauer
Denkmal nach § 2 DSchG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Nutzungseinsicht
- Zufahrt zur gemeinschaftlichen Tiefgarage
- Stellung der Gebäude, Hauptfretzung
- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

A. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Denkmalschutz

Die Gebäude Hintere Gasse Nr. 41, das Gebäude Lange Strasse 31 und die Stadtmauer sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.
Die Gebäude Hintere Gasse Nr. 35 und 39 sind Kulturdenkmale nach § 12 DSchG.

2.0 Gestaltungssatzung

Der WB-Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für den Kernbereich der Altstadt und den Stiftsbezirk Sindelfingen vom 06.10.1987; i.d.F. vom 15.11.1988.

Die Gestaltungssatzung ist rechtskräftig und zu beachten!

STADT SINDELFINGEN
AMT FÜR STADTPLANUNG UND UMWELT



Innenstadt Teilsanierung zwischen Wurmbergstraße, Hintere Gasse, Grabenstrasse und Lange Straße

Planbereich 05/5
1. Änderung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Anlage
Begründung mit Umweltbericht vom 29.03.2012

Datum/Bearbeiter 29.03.2012 / ege

Thomas Leonhardt
Amtsleiter