



TEXTTEIL

**„Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, 1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und Satzung
über örtliche Bauvorschriften**

Planbereich 20/5

Sindelfingen Innenstadt

vom 01.03.2022

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ und Wohnen

(§ 11 BauNVO)

Bis zu einer Höhe von 452,30 m ü. NN sind zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m². Für zentrenrelevante Sortimente ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 10% (170 m²) festgesetzt,
- ein offenes Garagesgeschoss,
- Gastronomische Betriebe (wie z.B. Bistro / Café),
- Dienstleistungshandwerksbetriebe (wie z.B. Frisör).

Über der Höhe von 452,30 m ü. NN sind nur Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.3 BauGB).

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl

(§ 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0.9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist jeweils laut Eintrag im Lageplan als **Höchstgrenze** festgesetzt:

Gesamthöhe baulicher Anlagen: GH max. in Meter über Normalnull

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe für Brüstungen, Umwehrungen, Absturzsicherungen sowie Oberlichter bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten auf maximal 20% der darunterliegenden Geschossfläche um maximal 3,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens um 2,50 m zurück zu versetzen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe baulicher Anlagen um maximal 1,20 m überschreiten, wenn sie mindestens 3,00 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

a1= abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

a2= abweichende Bauweise: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der Geländeoberfläche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine spezielle Baugrenze festgesetzt.

4.1 Flächen für offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind zudem in den, im zeichnerischen Teil, gekennzeichneten Flächen zulässig.
Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

4.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten bzw. öffentlichen Grundstücke, mit Personenkraftwagen (PKW) / Lastkraftwagen (LKW) zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Das anfallende Restwasser wird innerhalb des Grundstücks in einen Regenwasserkanal eingeleitet, der in den bestehenden Mischwasserkanal in der Mahdentalstraße einleitet.

6.2 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, sind mind. zu 80% ihrer Flächen dauerhaft zu begrünen. Die Substratschicht muss mind. 12cm betragen. Die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 oder aktuellere Fassungen sind zu beachten. Intensive Begrünungen sind zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden bei Dächern, untergeordneter Bauteile, Dachaufbauten, bei verglasten Dächern (z.B. Wintergarten) und bei Dachterrassen.

6.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6.4 Außenbeleuchtung

Die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

6.5 Gartenbereiche

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig (siehe 9.0).
„Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

7.0 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, baulich-technische Maßnahmen zur Vermeidung: Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Lärmschutzwand

Innerhalb der eingetragenen Flächen „Lärmschutzwand 1“ und „Lärmschutzwand 2“ sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden zulässig.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme, als bauliche Vorkehrung, ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planeinschrieb verbindlich festgesetzt. Die „Lärmschutzwand 1“ ist auf einer Länge von 23 m mit mindestens einer Höhe von 5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand 2 ist auf einer Länge von 13 m mit mindestens einer Höhe von 6 m zu errichten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der „Lärmschutzwand 1“ und „Lärmschutzwand 2“ gilt die geplante Geländehöhe des Parkplatzes (440,50 m ü NN) (St-Fläche).

Reduzierung der Schallabstrahlung der Parkebene

Für den Fall einer Nutzung des Lebensmittelmarktes oder der Anlieferung nach 22.00 Uhr, wozu u.a. die Parkplatzentleerung zählt, muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 45 dB(A) zum Nachtzeitraum im angrenzenden Mischgebiet und an der Bebauung auf dem Baufeld nicht überschritten werden. Dies gilt ebenfalls für kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen.

8.2 Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen vor Gewerbelärm sind bei Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- durch geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an der von der lärmabgewandten Gebädefassade oder
- durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verschließbare Loggien, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenen Fenster) abschirmen oder
- durch nicht öffentbare Fenster.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

8.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Für alle Außenwohnbereiche an Gebädefassaden mit Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) sind verschließbare Loggien o.ä. zu installieren, sodass im Tagzeitraum bei den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Dies betrifft die Südfassaden der zur Mahdentalstraße zugewandten Fassaden (vgl. Abbildung 7 und Anlage 2, Karte 5 und 8 der Schalltechnischen Untersuchung). Der maßgebende Immissionsort bezieht sich auf die Position 2m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

8.4 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Für alle Schlafräume an Gebädefassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Nachtzeitraum überschritten werden, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen „Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

(wie bspw. Außenluftdurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren. Der maßgebliche Immissionsort ist bei Gebäuden in Höhe der Geschossdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) auf der Fassade der zu schützenden Räume. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

8.5 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, 1. Änderung, für das Bauvorhaben Lidl Mahdentalstraße, Sindelfingen“, EGS-Plan, Stuttgart, 20.12.2019 und auf die darin enthaltenen Darstellungen der Beurteilungspegel und der Lärmpegelbereiche wird verwiesen.)

9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und nach dem Stand der Technik angewandt werden.

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Je angefangener 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlungsliste im Anhang). Baumpflanzungen der pv3 können angerechnet werden. Bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist eine Bodenüberdeckung von mind. 1,00 m ggf. durch Hochbeete / Pflanzkübel einzurichten. Die privaten Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von mindestens 40% als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vegetationsschicht aus natürlichem Bodenmaterial darf 40 cm nicht unterschreiten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig. (siehe 6.5)

Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für je angefangene 5 PKW-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen ist (siehe Pflanzempfehlungsliste im Anhang). Das unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Pflanzquartier muss mind. 10 m², der durchwurzelbare Raum mind. 12m³, betragen. Die eingetragenen Pflanzstandorte der Pflanzverpflichtung 3 – Einzelbäume werden angerechnet.

Pflanzverpflichtung 3 (pv 3) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzempfehlungsliste (siehe Anhang) anzupflanzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Pflanzverpflichtung 4 (pv 4) – Eingrünung Ost

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten pv4-Fläche „Eingrünung Ost“ sind standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Pflanzempfehlungsliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Böschungflächen sowie Stützmauern zur Geländemodellierung sind innerhalb

der gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzt pv4-Fläche sind keine Nebenanlagen und Erschließungswege zulässig.

Pflanzverpflichtung 5 (pv 5) – Eingrünung - Süd

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten pv5-Fläche sind standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Pflanzempfehlungsliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzt pv5-Fläche sind Erschließungswege sowie Böschungflächen und Stützmauern zur Geländemodellierung zulässig.“

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

1.0 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/Dachneigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

1.2 Dachdeckung

Flach geneigte Dächer (0° - 10°) sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (vgl. Ziffer 6.2).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, ebenso die Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und der Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Flachdächern (0° - 10°) nur zulässig in Form von technischen Aufbauten für z.B. Fahrstühle und Lüftungs- und Klimaanlageanlagen und Lichtkuppeln.

1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.0 Müllbehälterstandplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so zu gestalten, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

3.0 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Stätte der Leistung und für das Produktangebot der jeweiligen Betriebe zulässig. Je Fassadenansicht ist eine Werbeanlage mit maximal 2 m² zulässig.

Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der südlichen und westlichen Fassadenseite bis zu einer Höhe von max. 448,85 m ü. NN zulässig und an der nördlichen und östlichen Fassadenseite bis zu einer Höhe von 457 m ü. NN zulässig. Es sind nur Werbeanlagen für das Produktangebot der jeweiligen Betriebe zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Ansichtsfläche von Werbeflächen darf 2,50 m in der Höhe, 2,50 m in der Breite nicht überschreiten. Pro Gebäudefassade sind maximal zwei Werbeflächen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen in Form eines Werbepylons mit einer Grundfläche von maximal Länge von 4,50 m und einer Breite von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig. Der Werbepylon darf keine Auswirkungen (Sichtbehinderungen) auf den Verkehrsfluss haben. Werbeanlagen in Form von Schaukästen sind zulässig.

„Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben und firmeneigenen Logos zulässig.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie,
- bewegte Werbung.

4.0 Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

5.0 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Je Wohnung sind in Abhängigkeit ihrer Fläche Stellplätze in nachfolgender Anzahl herzustellen:

- Bis 60 m² Wohnfläche: 1,0 St
- Ab 60 m² Wohnfläche: 1,5 St

Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

1.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zum Artenschutz

Der Abriss des Gebäudes sowie erforderliche Gehölzrodungen sind zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.0 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone III 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 verwiesen.

3.0 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenverunreinigung zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.0 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

5.0 Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen.

6.0 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Sindelfingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.0 Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen

Die Städte Böblingen und Sindelfingen haben als „Doppel-Mittelzentrum“ gemeinschaftlich ein Einzelhandelskonzept entwickelt, da jede Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zwangsläufig Auswirkungen auf den Einzelhandel der jeweiligen Nachbarstadt hat. Das „Gemeinsame Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen“ wurde am 18.02.2009 im Gemeinderat in Böblingen und am 17.02.2009 im Gemeinderat in Sindelfingen beschlossen.

8.0 Altlasten

Das Flurstück 9250 war als Altlastenstandort im Altlastenkataster des Landratsamtes Böblingen geführt. Durch Rückbauarbeiten und Auskoffnung des Bodens wurden die vorhandenen Altlasten entfernt und der Standort ist aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Böblingen ausgeschieden (A-Fall).

9.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Stuttgart-Formation (Schilfsandsteine, Dunkle Mergel).

Bei den Gesteinen der Grabfeld-Formation ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D Anhang

D1 Sortimentsliste Böblingen/Sindelfingen Innenstadtbedeutsame Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung aller Art
- Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Stoffe
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Jagd- und Campingbedarf
- Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
- Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und –rahmen, Korb- und Flechtwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, optische Geräte einschl. Hörgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Elektrokleingeräte wie Nähmaschinen, Küchenmaschinen
- Computer, Computerzubehör, Kommunikationselektronik
- Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
- Spielwaren
- Fotogeräte, Fotozubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Blumen
- zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Nicht innenstadtbedeutsame Sortimente:

- Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
- Büromaschinen
- Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör
- Elektrogroßgeräte wie „weiße Ware“, Herde, Öfen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
- Rollläden und Markisen
- Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, us., Tapeten, Malereibedarf
- Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Kfz-Zubehör
- Groß-Campingartikel

„Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Groß-Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Tiermöbel, Lebewesen

D2 Pflanzempfehlungsliste

Gehölze zur innerstädtischen Begrünung
 Amt für Grün und Umwelt, Stand, 04.09.2019

Gebietsheimische Gehölze sind kursiv dargestellt und mit * markiert
 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.

Großkronige Bäume ca. 15 bis 20 m

Acer platanoides – Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn*
Carpinus betulus – Hainbuche*
Corylus colurna – Baumhasel
Ginkgo biloba – Ginkgo
Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum
Prunus avium – Vogel-Kirsche*
Sophora japonica – Schnurbaum
Tilia (spec.) – Linde in Arten*

Bäume ca. 5 bis 15 m

Acer campestre – Feld-Ahorn*
Acer monspessulanum – Französischer Ahorn
Catalpa bignonioides – Gewöhnlicher Trompetenbaum
Crataegus (spec.) – Weißdorn in Arten*
Gleditsia triacanthos – Amerikanische Gleditschie
Mespilus germanica – Echte Mispel
Prunus padus – Traubenkirsche*
Sorbus (spec.) – Mehlbeere in Arten*
 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm
 Zierobst

Sträucher 3 bis 5 m

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Buddleja (spec.) – Sommerflieder in Arten
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Gemeine Hasel*
Euonymus europaeus – Europäisches Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster*
Sambucus (spec.) – Holunder in Arten*
Syringa (spec.) – Flieder in Arten
Taxus baccata – Gemeine Eibe*
Viburnum (spec.) – Schneeball in Arten*

Sträucher 1 bis 3 m

Berberis (spec.) – Berberitze in Arten

„Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“, Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Chaenomeles (spec.) – Zierquitte in Arten
Deutzia (spec.) – Deutzie in Arten
Hibiscus syriacus – Gartenhibiskus
Hydrangea (spec.) – Hortensie in Arten
Kerria japonica – Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche*
Philadelphus (spec.) – Pfeifenstrauch in Arten
Spiraea (spec.) – Spierstrauch in Arten
Weigelia (spec.) – Weigelien in Arten
Berensträucher