



TEXTTEIL

„Floschen“

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 02/28

Sindelfingen

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Planzeichnung vom 08.11.2017/ 06.12.2018/ 11.05.2021
- Textteil inkl. örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2017/ 06.12.2018/ 11.05.2021 (11 Seiten)

Als **Anlage** dieser Satzung ist die Begründung vom 08.11.2017/ 06.12.2018/ 11.05.2021 beigefügt.

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.07.2021 überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sindelfingen, den 22.07.2021

[.gez] Dr. Corinna Clemens
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und

Inkrafttreten am: 11.08.2021

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

G E M Ä S S § 9 Abs. 1 B a u G B

1.0 Tabelle über die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen und der Bauweise

ART und MASS der baulichen Nutzung					
Gebiet	Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO	Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
Fläche für den Gemeinbedarf 1 § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB	Siehe Planeinschrieb	-	-	Siehe Planeinschrieb	Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen (siehe Planeinschrieb) und Nebenanlagen
Fläche für den Gemeinbedarf 2 § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB	Siehe Planeinschrieb	-	-	Siehe Planeinschrieb	Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen (siehe Planeinschrieb) und Nebenanlagen
Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) § 8 BauNVO	$GH_{max} = 442,0 \text{ ü.NN.}$	0,8	-	o	<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird in Meter (m) über NN festgesetzt.
- 2.2 Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern (Pulldächer) die Oberkante des Firstes.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs.1 BauGB und § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 o = offene Bauweise. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 a = offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. § 22 Abs. 4 BauNVO.

4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Flächen sind mit „St“ gekennzeichnet.
- 4.2 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (1 und 2) sind überdachte und offene Fahrradstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den mit „PFB“ bezeichneten Flächen.

5.0 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 14 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (1 und 2) sind Sportanlagen dienende Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den mit „PFB“ bezeichneten Flächen.

6.0 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
- 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

7.0 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Grünfläche 1 (öGR1) - Zweckbestimmung: Parkanlage
Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen und mit Spiel- und Bewegungsgeräten.

-
- 7.2 Öffentliche Grünfläche 2 (öGR2) - Zweckbestimmung: Spielplatz
Öffentlicher Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen mit entsprechender Ausstattung.
- 7.3 Öffentliche Grünfläche 3 (öGR3) - Zweckbestimmung: Gewässerbegleitgrün
Öffentliche Grünanlage als Gewässerbegleitgrün entsprechend Eintrag in der Planzeichnung. Die Bestimmungen gem. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) für Gewässerrandstreifen sind zu beachten.
- 7.4 Öffentliche Grünfläche 4 (öGR4) - Zweckbestimmung: Parkanlage
Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen, Fahrradstellplätzen (überdacht und offen) und Spiel- und Bewegungsgeräten.
- 8.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 8.1 Pflanzgebot - Gehölze, PFG-Fläche
Auf den in der Planzeichnung mit „PFG“ gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Pflanzgebot - Einzelbäume, Bereiche öGr 4
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Baumstandorte sind bis maximal 5 m verschiebbar. Je Baum ist mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m herzustellen. Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.
- 8.3 Pflanzgebot - Einzelbäume, Bereich Stellplätze „ST“
Auf der in der Planzeichnung mit „ST“ gekennzeichneten Fläche ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je Baum ist mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m herzustellen.
Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.
- 8.4 Pflanzbindung - Gehölze, PFB-Flächen:
Auf den in der Planzeichnung mit „PFB“ gekennzeichneten Flächen sind bestehende Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.5 Pflanzbindung - Einzelbäume, Bereiche öGr1, öGr2, öGr4 sowie Flächen für den Gemeinbedarf 1 und 2
An den in der Planzeichnung in den genannten Bereichen gekennzeichneten Stellen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind bei Ersatz bis maximal 5 m verschiebbar. Je Baum ist hierbei mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m herzustellen. Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.
- 8.6 Pflanzbindung/Pflanzgebot - Einzelbäume, Bereich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei Neupflanzungen ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je Baum ist mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m

herzustellen. Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.

8.7 Pflanzbindung/Pflanzgebot - Einzelbäume, Bereich Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Rosenstraße/ Zimmerstraße)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der die Baumreihen begleitende Grünstreifen ist zu erhalten.

Bei Änderungen der Verkehrsflächen ist ein durchgehender Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m und einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen. Zu- und Abfahrten sowie Fußgängerquerungen sind zulässig.

Je Baum ist mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m herzustellen. Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.

Bei Neupflanzungen darf der Abstand zum nächsten Baum 15 m nicht überschreiten.

8.8 Pflanzbindung/Pflanzgebot - Einzelbäume, Bereich Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Weidenstraße)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baum ist hierbei mindestens ein Wurzelraum von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m herzustellen. Die Baumquartiere sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht herzustellen.

9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie sind als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

(74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachformen

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan des Bebauungsplans.

1.2 Dachbegrünung

1.2.1 Flachdächer und Pultdächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.

C. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

1.0 Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden, Altlastenverdachtsflächen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

1.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen (00072- 000 AA Floschen(SIN 009), 00072-001 AA Floschen/Weidenstraße und 04272-000 AA Weidenstraße/Floschenstadion (SIN 283)).

Die Flächen außerhalb der kartierten Abgrenzung sind ebenfalls aufgefüllt, sodass der Aushub entsorgungsrelevant sein wird.

Auf die ergänzende orientierende Untersuchung der Altablagerung (AA) Floschen Weidenstraße vom 12. Juni 2014 (BGU) wird verwiesen.

1.2 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Stufenanlage des Hartplatzes und die Werferwiese im Bereich eines Bombentrichters und des bombardierten Bereichs. Die Abgrenzungen wurden vom Regierungspräsidium Stuttgart festgelegt. Sollten auf der Fläche Veränderungen geplant werden, ist eine Kampfmittelüberprüfung erforderlich. Die Bombentrichter wurden aufgefüllt, möglicherweise wird eine detaillierte Erkundung und Entsorgung des Materials notwendig.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Wasserschutz

1.1 Der westliche Teil des Plangebiets liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Klingelbrunnen, Floschen I und II“ der Stadt Sindelfingen, festgestellt in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Böblingen vom 27.06.1994; geändert mit der Bekanntmachung am 09.04.2009.

2.0 Hochwasserschutz

2.1 Der im Lageplan dargestellte Überschwemmungsbereich HQ100 für ein 100-jähriges Hochwasser ist gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) vom Januar 2016 zu beachten. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind ggfs. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Regierungspräsidium Stuttgart frühzeitig abzustimmen.

F. HINWEISE

1.0 DIN-Normen und VDI-Richtlinie

DIN-Normen und VDI-Richtlinien, auf die in dieser Satzung (bzw. Rechtsverordnung) verwiesen wird, sind im Beuth Verlag, Berlin, erschienen und können dort bezogen werden. Des Weiteren wird eine Fassung der DIN-Norm bzw. VDI-Richtlinie beim Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation zur Einsicht bereitgehalten.

2.0 Natur- und Artenschutz

2.1 Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Fortpflanzungsphase zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Sollte eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen. Verstöße sind eine Ordnungswidrigkeit.

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

2.2 Bau-/ Abrissmaßnahme

Vor Abrissmaßnahmen an Gebäuden sind diese durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu untersuchen. ^[1]_[SEPP]

3.0 Heilquellenschutzgebiet

3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stuttgarter Mineralquellen (Verordnung des RP Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002), die Vorgaben der Rechtsverordnung sind zu beachten.

4.0 Bodenfunde

4.1 Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 8) im Regierungspräsidium Stuttgart.

5.0 Kulturdenkmale

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des archäologischen Prüffalls „Abgegangene Siedlung Bergstetten/ Bogstetten“ (Prüffall, 14M). Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.0 Grundwasser

6.1 Im Plangebiet liegen die Grundwassermessstellen (GWM) 446 und 447.

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Falls Schicht- oder Grundwasser im Zuge von Baumaßnahmen angetroffen werden, ist das Amt für Wasserwirtschaft in Kenntnis zu setzen.

7.0 Baugrund

- 7.1 Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im südwestlichen Teil des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 7.2 Im Bereich der Auenlehme ist zudem mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- 7.3 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.
- 7.4 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.

8.0 Erdbebenzone

- 8.1 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1.
Die Anforderungen an die Bauausführung gemäß der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ sind zu beachten.

9.0 Leitungen

- 9.1 Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Stadtwerke Sindelfingen GmbH.
Vor Baubeginn ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.
- 9.2 Vor Durchführung von Baumaßnahmen wie Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Eintreiben von Pfählen und sonstigen Arbeiten im Erdreich muss sich jeder Verantwortliche frühzeitig vor Baubeginn anhand von Planunterlagen über die Lage der im Bau- und Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen und Leitungen Kenntnis verschaffen.

10.0 Pflanzlisten

10.1 Pflanzliste zur Begrünung im innerstädtischen Bereich

*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
Chaenomeles (spec.) - Zierquitten 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 Beerensträucher