

### Zeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

<b>GE</b>	Gewerbegebiet (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
<b>SO 1-2</b>	Sonstiges Sondergebiet Klinikum (siehe Textteil) (§ 11 BauNVO)
<b>SO 3</b>	Sonstiges Sondergebiet ZIP / Klinikum (siehe Textteil) (§ 11 BauNVO)
<b>SO 4</b>	Sonstiges Sondergebiet Parkhaus Klinikum (siehe Textteil) (§ 11 BauNVO)
<b>MU 1-5</b>	Urbanes Gebiet (siehe Textteil) (siehe BauNVO)
<b>GR</b>	Gerauschmischkontingentierung / Zusatzkontingent (L <sub>eq</sub> ) (siehe Textteil) (siehe BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Bezugsgröße in Metern ü. NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-11 BauNVO)
<b>HbA</b>	Höhe baulicher Anlagen: Mindesthöhe und maximale Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>HbA max.</b>	Höhe baulicher Anlagen: maximale Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>HbA bis</b>	Höhe baulicher Anlagen: maximale Höhe baulicher Anlagen für Untergeschosse bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>435,50 bis 442,00</b>	Höhe baulicher Anlagen: Verbindungssteg ab 435,50 m üNN bis 442,00 m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl (siehe Textteil) (§ 19 BauNVO)
<b>2,4</b>	Geschossflächenzahl (siehe Textteil) (§ 20 BauNVO)
<b>a</b>	abweichende Bauweise (siehe Textteil) (siehe BauNVO)
<b>überbaubare Grundstücksflächen</b>	überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze) (siehe Textteil) (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
<b>überbaubare Grundstücksflächen verschiebbar</b>	überbaubare Grundstücksflächen verschiebbar (Baugrenze verschiebbar) (siehe Textteil) (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
<b>unterbaubare Grundstücksflächen</b>	unterbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze unterschiedl.) (siehe Textteil) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>überbaubare Grundstücksflächen für Verbindungssteg</b>	überbaubare Grundstücksflächen für Verbindungssteg 3 m breit (Baugrenze ab 435,50 m üNN bis 442,00 m üNN) (siehe Textteil) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>	öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe BauNVO)
<b>Zutrittsverbot</b>	Zutrittsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe BauNVO)
<b>Ein- und/oder Ausfahrtsbereich</b>	Ein- und/oder Ausfahrtsbereich z.T. beschränkter Nutzerkreis (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
<b>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</b>	Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden Tag- und Nacht überschritten, Schaffung von Immissionsorten nach TA-Lärm unzulässig, bzw. nur bedingt zulässig siehe Textteil A 10.1, Ziff. 1
<b>Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden nachts überschritten</b>	Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden nachts überschritten, Schaffung von Immissionsorten für Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung nach TA-Lärm unzulässig, bzw. nur bedingt zulässig siehe Textteil A 10.1, Ziff. 2 und Hinweis 4
<b>Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 werden überschritten</b>	Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 werden überschritten, siehe Schallschutztextteil A 10.1, Ziff. 3 und Hinweise D9

#### Anplätzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

<b>PF 1</b>	Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil PF 5)
<b>PF 2</b>	Pflanzfestsetzung Einzelbäume (siehe Textteil PF 4)
<b>PF 3</b>	Fläche mit Pflanzfestsetzung PF 8 (siehe Textteil)
<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
<b>GR 1 / GR 2</b>	Gehrecht GR 1 / GR 2 (siehe Textteil) (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>FR 1</b>	Fahrtrecht 1 (siehe Textteil) (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>FR 2</b>	Fahrtrecht 2 (siehe Textteil) (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>GR</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung unterschiedl.</b>	Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe BauNVO) (§ 9 Abs. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)
<b>Abgrenzung unterschiedl. Maß</b>	Abgrenzung unterschiedl. Maß der baulichen Nutzung (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Bereich mit der Zulässigkeit von Wirtschaftshof (siehe Textteil)
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Bereich mit der Zulässigkeit eines Hubschrauberlandeplatzes (siehe Textteil)

#### Örtliche Bauvorschriften

Sonstige Planzeichen

<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
--	---

#### Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

<b>Grundwassermessstellen</b>	Grundwassermessstellen (außerhalb des Plangebietes) (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
-------------------------------	---

#### Hinweise

<b>Markierungsgrenze</b>	Markierungsgrenze (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
<b>Baufeldbenennung</b>	Baufeldbenennung (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
<b>Straße entfällt</b>	Straße entfällt (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
<b>Straßenabteilung gem. Planung ZV</b>	Straßenabteilung gem. Planung ZV unverbindliche Darstellung (siehe BauNVO) (siehe Textteil)
<b>Planung Südrandweg</b>	Planung Südrandweg mit Höhen (unterstrichene Höhen = Bestand) nachrichtliche Darstellung (siehe BauNVO) (siehe Textteil)

#### Beispiel Nutzungsschablone

<b>GE</b>	HbA 9 - 22
<b>0,8</b>	<b>(2,4)</b>
<b>a</b>	

#### Füllschema der Nutzungsschablone

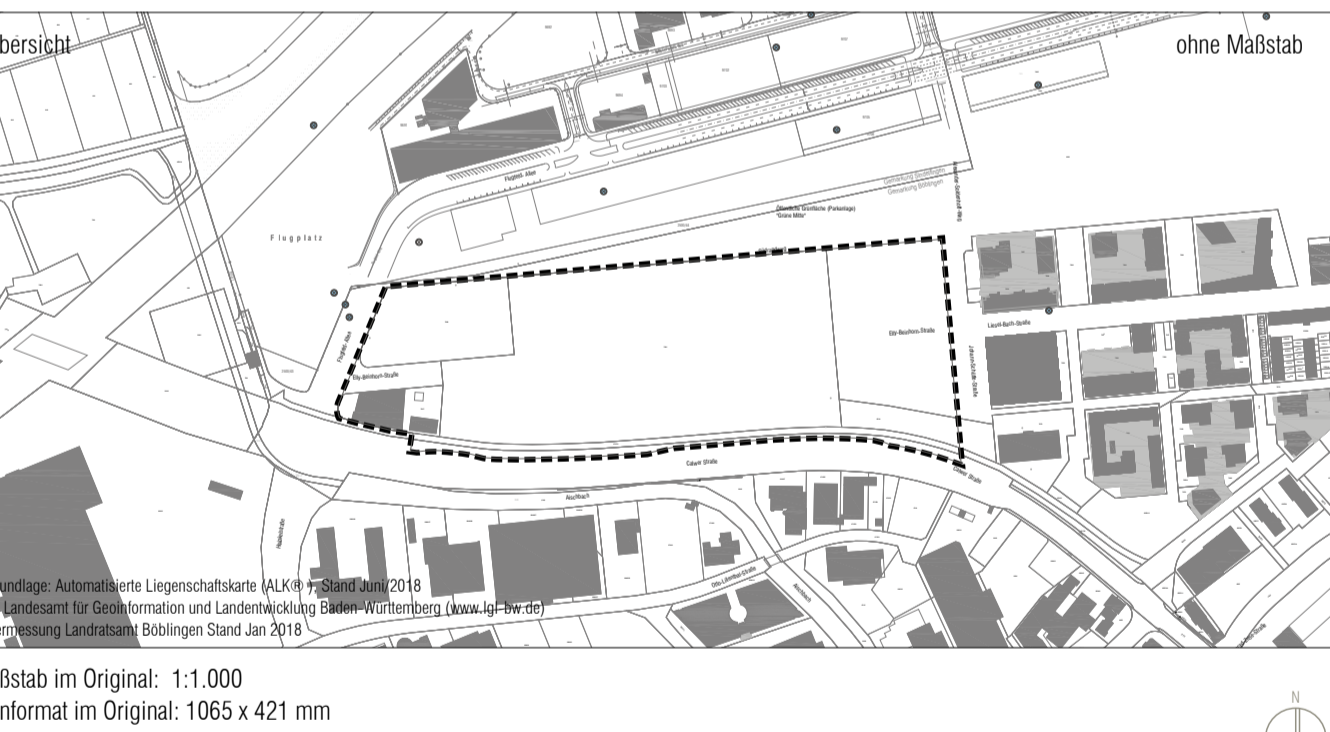
<b>Baugbiet</b>	minimale maximale Höhe baulicher Anlagen
<b>Grundflächenzahl</b>	Geschossflächenzahl
<b>Bauweise</b>	

#### Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.  
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
 LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GRl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GRl. S. 313) geändert worden ist.

<b>Fläche:</b>	ca. 8,78 ha
<b>Aufstellungsbeschluss durch den Zweckverband:</b>	09.03.2016
<b>Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:</b>	im Amtsblatt Böblingen 07.04.2017 in der Stadtzeitschrift Sindelfingen 05.04.2017
<b>Freiwillige Unterzeichnung der Öffentlichkeit:</b>	25.09.2017
<b>Freiwillige Unterzeichnung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:</b>	18.09.2017 - 18.10.2017
<b>Auslegungsbeschluss durch den Zweckverband:</b>	28.11.2018
<b>Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:</b>	im Amtsblatt Böblingen 07.12.2018 in der Stadtzeitschrift Sindelfingen 05.12.2018

<b>Örtliche Auslegung des Planentwurfs:</b>	17.12.2018 - 01.02.2019
<b>Beabsichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:</b>	29.05.2020
<b>Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:</b>	29.05.2020
<b>Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:</b>	29.05.2020
<b>Aufstellung durch den Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen:</b>	29.05.2020
<b>Alexander Grillini, Geschäftsführer</b>	<i>(Signature)</i>
<b>Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Zweckverbands entspricht (Ausfertigung):</b>	29.05.2020
<b>Dr. Bernd Wöhler, Zweckenverbandsvorsitzender</b>	<i>(Signature)</i>
<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung:</b>	19.06.2020
<b>Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung:</b>	19.06.2020



## Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Flugfeld - Parkstadt-West" 8.0

vom 23.07.2019

**baldauf**  
ARCHITECTEN  
STADTPLANER

**Flugfeld**  
Böblingen/Sindelfingen

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
 Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
 Schreberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
 www.baldauf-architekten.de · info@baldauf-architekten.de



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**„FLUGFELD – PARKSTADT-WEST“ 8.0**

**vom 23.07.2019**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Satzung über örtliche Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahmen
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Satzung über örtliche Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, Baader Konzept, Mannheim, 18. September 2018
- Grünordnungsplan, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, Baader Konzept, Mannheim, 14. September 2018
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, Baader Konzept, Mannheim, 24. August 2017
- Erfassung von Feldlerchen, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, Baader Konzept, Mannheim, 08. Mai 2018
- Stellungnahme Artenschutz zu vorgezogenen Umverlegungsmaßnahmen - Flugfeld Böblingen, Baader Konzept, Mannheim, 23. Juli 2018

- Luftschadstoffgutachten - Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, April 2018, redaktionell geändert August 2018
- Fachbeitrag Schall, ZV Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0, Modus Consult, Bruchsal, September 2018
- Verkehrliches Gutachten: Flugfeld – Parkstadt West 8.0: Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung für das Flugfeldklinikum, Schlothauer & Wauer, Tübingen, Juli 2018
- Prüfung einer teilweisen Dachbegrünung der Flugfeldklinik, Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, 23. September 2018
- Kreistag-Drucksache Nummer 083/2014/1 „Verbundweite Medizinkonzeption für den Klinikverbund Südwest“ ohne Anlagen
- Standortanalyse zum Neubau des Klinikums Sindelfingen – Böblingen an einem Standort, Klinikverbund Südwest, TeamPlan, 08.07.2013
- Baugrundgutachten inkl. Erkundungsmaßnahmen, Baumaßnahme Neubau Flugfeld, CDM Smith, Böblingen - Stuttgart, 15.04.2016

## 4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 Definitionen

1. Im Geltungsbereich zulässige Einzelhandelssortimente (Auszug der nicht innen-stadtbedeutsamen Sortimentsliste der Städte Böblingen und Sindelfingen):
  - Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
  - Büromaschinen
  - Sanitär-/Badeinrichtungen und Zubehör
  - Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen
  - Beleuchtungskörper, Lampen
  - Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
  - Rollläden und Markisen
  - Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
  - Groß-Campingartikel
  - Groß-Sportgeräte
  - Fahrräder, Fahrradzubehör
2. 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, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.
3. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. §19 BauNVO zulässig sind.
4. Speditionen sind Unternehmen, die den Transport von Gütern über die öffentlichen Verkehrswege organisieren und übernehmen sowie die Warenverteilung, Lagerung und Verladung und die An- und Abfahrt der Güter auf dem Betriebsgrundstück organisieren.
5. Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen vor allem ältere Menschen, dauerhaft stationär gepflegt werden.
6. Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

## A1.2 SO 1/ SO 2 – Sonstiges Sondergebiet - Klinikum

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Teilflächen SO 1 und SO 2 unterscheiden sich in den zugeordneten Emissionskontingenten gem. A1.11.

### 1. Zulässig sind

- ein Klinikum mit betriebsnotwendigen Anlagen,
- dem Klinikum zugeordnete Anlagen der Gastronomie,
- dem Klinikum zugeordnete religiöse Andachtsräume,
- ergänzende klinikbezogene Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,0033 und ausschließlich folgenden Sortimenten: Apotheke, Friseur, Blumen, Sanitätsartikel, Kiosk.
- In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich ist zusätzlich zu den oben genannten Anlagen ein Hubschrauberlandeplatz vorbehaltlich einer erforderlichen Genehmigung zulässig.
- In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich ist zusätzlich zu den oben genannten Anlagen ein Klinik-Wirtschaftshof zulässig.

## A1.3 SO 3 – Sonstiges Sondergebiet – ZfP / Klinikum

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### 1. Zulässig sind

- ein Zentrum für Psychiatrie (ZfP) mit betriebsnotwendigen Anlagen, wie Verwaltung und einer Schule für kranke Kinder und Jugendliche in Krankenhausbehandlung,
- dem ZfP zugeordnete religiöse Andachtsräume,
- ergänzende ZfP-bezogene Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,0057 und folgendem Sortiment: Kiosk.

### 2. Ausnahmsweise kann zugelassen werden

- Erweiterung des Klinikums nach A 1.2.1 mit betriebsnotwendigen Anlagen, nicht jedoch ergänzende klinikbezogene Einzelhandelsnutzungen.

## A1.4 SO 4 – Sonstiges Sondergebiet – Parkhaus Klinikum

### 1. Zulässig ist

- ein Parkhaus

## A1.5 GE –Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

1. **Zulässig** sind  
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO)
  - Gewerbebetriebe, soweit sie nicht nachfolgend unter den ausnahmsweise (2) und nachfolgend unter den unzulässigen (3) Nutzungen aufgeführt werden,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (3) Nutzungen aufgeführt werden.
2. **Ausnahmsweise** können zugelassen werden  
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,375 mit unter A1.1 gelisteten nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1),
  - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - nicht selbständige Lagerplätze (einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet), die nicht mehr als einen Anteil von 10 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden.
3. **Nicht zulässig** sind  
(§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
  - sonstiger, nicht unter 2. aufgeführter Einzelhandel,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - Speditionen,
  - sonstige, nicht unter 2. aufgeführte Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Tankstellen,
  - sonstige, nicht unter 2. aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Ärztehäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.

## A1.6 MU 1 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

### 1. Zulässig sind

(§ 6a Abs. 2, i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

- Wohngebäude (die Festsetzungen unter A10.1 sind zu beachten),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
- Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden.

### 2. Nicht zulässig sind

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

- sonstiger, nicht unter 1. aufgeführter Einzelhandel,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- sonstige, nicht unter 1. aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Ärzthäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

## A1.7 MU 2 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

### 1. Zulässig sind

(§ 6a Abs. 2, i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)

- Wohnungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden (die Festsetzungen unter A10.1 sind zu beachten),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,17 mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1),
- Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener



Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
- Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden.

## 2. **Nicht zulässig sind**

(§ 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)

- Wohnen im Erdgeschoss,
- sonstiger, nicht unter 1. aufgeführter Einzelhandel,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- sonstige, nicht unter 1. aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Ärztehäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

## **A1.8 MU 3 – Urbanes Gebiet**

(§ 6a BauNVO)

### 1. **Zulässig sind**

(§ 6a Abs. 2, i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,17 mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1),
- Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,

- Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden.
2. **Nicht zulässig sind**  
(§ 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
- Wohnen,
  - sonstiger, nicht unter 1. aufgeführter Einzelhandel,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - sonstige, nicht unter 1. aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Ärzthäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen.

## A1.9 MU 4 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

1. **Zulässig sind**  
(§ 6a Abs. 2, i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
- Wohnungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden (die Festsetzungen unter A10.1 sind zu beachten),
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,17 mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1),
  - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (2) Nutzungen aufgeführt werden.
2. **Nicht zulässig sind**  
(§ 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
- Wohnen bis zu einer Höhe von 22 m über Bezugshöhe,
  - sonstiger, nicht unter 1. aufgeführter Einzelhandel,

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- sonstige, nicht unter 1. aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Arzthäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

## A1.10 MU 5 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

**Zulässig** sind nur

(§ 6a Abs. 2, i.V.m. § 1 Abs. 4 und Abs. 9 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

- Garagengeschosse.

## A1.11 Emissionskontingente

In den Baugebieten A 1.2 bis A1.10 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm außerhalb des Bebauungsplangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschienen im Beuth-Verlag), weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE	60	45
MU 1	56	41
MU 2	56	41
MU 3	56	41
MU 4	56	41
MU 5	57	42
SO 1	57	42
SO 2	53	38
SO 3	53	38
SO 4	60	45

Tab. 1: Emissionskontingente der Teilflächen Tag/Nacht

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A und B (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{EK}$  plus dem Zusatzkontingent  $L_{EK,ZUS}$ , das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Die in der DIN 45691 vorgesehene Summation über die Immissionskontingente aller Teilflächen entsprechend Gleichung (7) ist dabei zulässig.



Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m <sup>2</sup>	EK,zus Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	129,1°	276,8°	4	4
B	276,8°	129,1°	0	0

Tab. 2: Zusatzkontingente je Sektor

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger- System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X-Wert	Y-Wert
3.499.556,75	5.394.464,02

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt:

- Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_p$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist (Baulast), dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (HbA).

### A2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
2. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von unterirdischen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden (Verweis auf Pflanzbindung A11.7).
3. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundfläche nur 50 % der versickerungsfähigen Wegeflächen mit Begrünungsanteil angerechnet.
4. Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Höhe der baulichen Anlage (HbA) ist entsprechend den Planeinschriften als Mindest- und Maximalwert festgesetzt. Sie bemisst sich zwischen der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika.
2. Die Bezugshöhen (BZH) sind über Normalnull (üNN) entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.
3. Die Mindesthöhe ist für oberirdische Gebäudeteile in den MU 1 - 5 und dem GE einzuhalten. Im SO 1 - 4 ist sie für oberirdische Gebäudeteile einzuhalten, die unmittelbar an die Calwer Straße, den Südrandweg und die Flugfeld-Allee angrenzen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Wirtschaftshofs.
4. Für Bereiche, in denen Untergeschosse bis Oberkante Bezugshöhe (d.h. ggf. über das natürliche Gelände) herausragen, ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (HbA) über NormalNull festgesetzt.
5. Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil ist ein Verbindungssteg zwischen 435,5 und 442 m üNN. mit einer maximalen Höhe von 5 m zulässig. Der Verbindungssteg ist bei einer Verschiebung nach Ziff. 6 mit zu verschieben.
6. Eine Verschiebung der Bereiche mit unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlage (HbA), die im zeichnerischen Teil mit „verschiebbar“ (Gebäudefugen 2, 4 und 6) gekennzeichnet sind, ist um bis zu 2 m parallel zur „Grünen Mitte“ zulässig, sofern sie weiterhin eine Breite von mind. 20 m aufweisen. Diese Fugenbreite von 20 m kann ausnahmsweise für vorgelagerte Schallschutzelemente gemindert werden, wenn durch einen öffentlich vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass anders die Vorgaben der TA-Lärm nicht einzuhalten sind.
7. Untergeordnete Bauteile auf Gebäuden wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage (HbA) um bis zu 4 m überschreiten. In den MUs und dem GE sind diese auf eine Fläche von maximal 10% der jeweiligen Dachfläche begrenzt. Auf den Gebäudeteilen mit einer max. HbA von 10,50 m über BZH (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil) sind keine untergeordneten Bauteile zulässig.  
Die untergeordneten Bauteile müssen von der Gebäudeaußenkante zum öffentlichen Raum der Calwer Straße, Elly-Beinhorn-Straße, Flugfeld-Allee und Johann-Schütte-Straße um 2 m und zum öffentlichen Raum der Grünen Mitte um 10 m zurückversetzt sein.
8. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie 2 m vom Dachrand zurückversetzt sind und die Höhe des Daches nicht mehr als 1,5 m überschreiten.
9. Untergeordnete Bauteile in Form von Schornsteinen dürfen um das technisch erforderliche Maß ausnahmsweise mehr als 4 m über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage (HbA) herausragen, sofern dies aus Immissionsschutzgründen erforderlich ist.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt die abweichende Bauweise „a“:

Im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. (Auf die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen unter Ziff. A5 wird verwiesen.)

Ausnahmsweise ist ein Grenzbau zulässig, sofern eine entsprechende Baulast auf das Nachbargrundstück übernommen wird oder auf dem Nachbargrundstück ebenfalls angebaut wird.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Auf den im Plan gekennzeichneten unterbaubaren Grundstücksflächen sind je zwei Verbindungsgänge mit einer Breite von je bis zu 10 m zulässig. Die Festsetzungen A11 PF7 und PF8 sind hierbei zu berücksichtigen. Die Unterbauung darf nicht über das angrenzende Gelände herausragen.
3. Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb der ein max. 4 m breiter Verbindungssteg ab 435,5 m üNN bis 442 m üNN zulässig ist. Sie ist bei einer Verschiebung nach Ziff. 4 mit zu verschieben.
4. Eine Verschiebung der Baugrenzen, die im zeichnerischen Teil mit „verschiebbar“ gekennzeichnet sind (Gebäudefugen 1, 3 und 5), ist um bis zu 2 m parallel zur „Grünen Mitte“ zulässig, sofern sie weiterhin die festgesetzte Breite von 20 m aufweisen. Diese Fugenbreite von 20 m kann ausnahmsweise für vorgelagerte Schallschutzelemente gemindert werden, wenn durch einen öffentlich vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass anders die Vorgaben der TA-Lärm nicht einzuhalten sind.
5. Ausnahmsweise können die Baugrenzen durch Belichtungsschächte und Einbringsschächte um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sichergestellt ist, dass diese nicht über die angrenzenden Geländehöhen herausragen. Fluchttreppenabgänge ins Untergeschoss dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3 m überschreiten, sofern diese freiraumplanerisch eingebunden sind. (Auf die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der untergeordneten Bauteile unter Ziff. B1.2 wird verwiesen.)

## **A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 5 sind von den baulichen Anlagen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe Ziff. B6) zulässig.

## **A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

### **A6.1 Stellplätze und Garagen**

(§12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Garagengeschossen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.



2. In den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 sind offene Stellplätze nur für den Sonderbedarf (Notarzt, Kurzzeit-, Behinderten- und Taxistandstellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können auch außerhalb zugelassen werden.
3. Im GE sind offene Stellplätze nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung ST zulässig.
4. In den Urbanen Gebieten MU 1 - 5 sind offene Stellplätze nicht zulässig.
5. Mehrgeschossige Garagen (Parkhäuser) sind nur in den Teilflächen SO 4 und MU 5 zulässig.

## **A6.2 Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

## **A7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A7.1 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A7.2 Anschluss an die Verkehrsflächen**

1. In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und /oder Ausfahrten zum Teil mit beschränktem Nutzerkreis auf die Calwer Straße zulässig. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind bis zu 5 m verschiebbar.
2. Zusätzlich zu den unter (1) genannten Ein- und Ausfahrten sind zur Johann-Schütte-Straße und / oder Elly-Beinhorn-Straße je Baugrundstück eine gemeinsame bzw. eine getrennte Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig. Soweit die maßgebliche Grundstücksbreite an der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 50 m übersteigt, ist für den übersteigenden Teil je angefangene 50 m Grundstücksbreite zusätzlich eine weitere gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig.

## **A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Auf der Fläche „GR 1“ ist ein 3,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
2. Auf der Fläche „GR 2“ ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
3. Innerhalb der eingetragenen Fläche „Fahrrecht“ FR 1 ist ein Fahrrecht, das eine ausreichende Wendemöglichkeit für LKW mit Aufliegern herstellt, zugunsten der Anlieger zu belasten.

4. Die eingetragene Fläche „Fahrrecht“ FR 2 ist im Erdgeschoss mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Eine Verschiebung um 5 m nach Norden oder Süden ist zulässig.

## **A9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig. Es ist auch nicht zulässig, Heizwärme oder Warmwasser primär mittels elektrischer Energie zu erzeugen.

Zulässig sind die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.

Der Betrieb haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme ist hiervon nicht betroffen.

## **A10 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A10.1 Schall**

1. In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 unzulässig; sie sind zulässig, wenn
  - a) im Falle der Eigenabschirmung der Klinikgebäude bzw. des ZfP (z.B. lärmgeschirmte Innenhöfe) und/oder
  - b) mittels technischer nicht offener Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) am Tag für Aufenthaltsräume bzw. 35 dB (A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den

Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1g TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

2. Im Urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 unzulässig;

sie sind zulässig, wenn

- a) im Falle von Eigenabschirmung (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und/oder
- b) mittels technischer nicht öffentlicher Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend dem Immissionsrichtwert Nacht nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

3. Im MU 3 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den zur Calwer Straße orientierten Südfassaden keine zur Belüftung der Räume notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Büroräume) vorgesehen werden.

Hiervon kann gem. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,

- a) wenn durch konkrete bauliche nicht öffentbare Schallschutzmaßnahmen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
- b) wenn die Bürogrundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume (Büroräume) von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
- c) wenn durch nicht öffentbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.

4. Im Urbanen Gebiet MU 4 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 unzulässig (Verweis auf Ziff. A1.9);

sie sind ab einer Höhe von 22 m zulässig, wenn

- a) im Falle von Eigenabschirmung (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe)
- b) mittels technischer nicht öffentlicher Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend dem Immissionsrichtwert Nacht nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

5. Im Urbanen Gebiet MU 5 sind die vertikalen und horizontalen Außenflächen der einzelnen Ebenen des Parkhauses nach außen hin so auszuführen, dass die aus dem Betrieb resultierenden Beurteilungs- und Spitzenpegel durch geeignete Abschirmmaßnahmen an den Außenflächen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsorten) die maßgebenden Immissionsrichtwerte Tag und Nacht nach Kapitel 6.1 c TA Lärm 1988 in der geänderten Fassung vom 09.06.2017 einhalten.



## A10.2 Lufthygiene

Für die Freisetzung der schadstoffbelasteten Abluft der Parkhäuser sind technische Einrichtungen umzusetzen, die an der benachbarten Bebauung gesundheitsverträgliche Luftschadstoffkonzentrationen im Sinne der 39. BImSchV gewährleisten.

## A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Nachfolgende Anpflanzungen sind in den festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 qm anzulegen.

Mindestens 20 % des Baugrundstücks ist zu begrünen. Die nachfolgenden Flächen der Pflanzfestsetzungen PF 1, PF 2, PF 3, PF 7 und PF 8 sind hierbei anzurechnen.

### 1. Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung der Baugrundstücke

Nicht versiegelte und nicht unterbaute Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731<sup>1</sup> zu bedecken - sofern ein entsprechender Aufbau nicht bereits besteht - und zu begrünen.

### 2. Pflanzfestsetzung 2 (PF 2): Begrünung der Baugrundstücke durch Bäume

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

### 3. Pflanzfestsetzung 3 (PF 3): Begrünung der privaten Stellplatzflächen

Je angefangene fünf oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

Die Bäume der Stellplatzbegrünung sind auf die Pflanzfestsetzung 2 PF2 anrechenbar.

### 4. Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen. Die im Plan als Pflanzzwang Einzelbäume dargestellten Standorte sind anrechenbar.

---

<sup>1</sup> DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1998-05, Beuth Verlag, Berlin.

5. Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Erhaltung von Bäumen

Die vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten 29 Bäume an der Calwer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen müssen mindestens die Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 25-30 aufweisen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

6. Pflanzfestsetzung 6 (PF 6): Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dachflächen (inkl. Dachaufbauten) sind zu 50 % mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 7-10 cm dauerhaft zu begrünen.

7. Pflanzfestsetzung 7 (PF 7): Überdeckung von Untergeschossen

Nicht überbaute sowie nicht für Spiel- und Aufenthaltsflächen, Wege oder Lüftungsschächte genutzte Dachflächen von Untergeschossen sind mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Vegetationstragschicht aus unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial mit hoher Speicherkapazität zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und zu begrünen.

8. Pflanzfestsetzung 8 (PF 8)

Innerhalb der Flächen sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- befestigte, wasserdurchlässige Wege bis zu einer Breite von 3,5 m und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielplätze,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

## A12 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das geplante Gelände angrenzend an den Südrandweg darf in 6 m Abstand vom Weg nach Süden maximal um bis zu 1,3 m über der im Plan nachrichtlich eingetragenen Höhenlage des Südrandwegs ansteigen.

Auf die örtliche Bauvorschrift zur Sockelansicht unter B1.3 wird verwiesen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1 Dachgestaltung**

1. In den Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 12 Grad zulässig.
2. Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

#### **B1.2 Untergeordnete Bauteile**

1. Technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen) sind einheitlich zu ummanteln und gestalterisch in die Architektur und Materialität des Hauptbaukörpers einzubinden (Einhausung).
2. Fluchttreppenabgänge ins Untergeschoss, die vor das Gebäude heraustreten, sind mit ihren Absturzsicherungen in die Freiraumplanung einzugliedern. Falls eine Einhausung erforderlich ist, ist diese gestalterisch in die Architektur und Materialität des Hauptbaukörpers einzubinden.

#### **B1.3 Gestaltung des Gebäudesockels**

Der Gebäudesockel (sichtbare Teile des Untergeschosses, von der EFH nach unten) darf in der Ansicht vom Südrandweg nicht mehr als 1,6 m in Erscheinung treten. Ausnahmsweise ist eine Vergrößerung der Sockelansicht zulässig, sofern dies zu Belichtungszwecken des Untergeschosses erforderlich ist und die Gestaltung dieser Wandflächenteile die Gliederung und Gestaltung der oberen Geschosse übernimmt sowie in die Freiraumplanung eingegliedert ist.

#### **B1.4 Garagen und Garagengeschosse**

1. Garagen und über die Geländeoberfläche hinausragende Garagengeschosse sind zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer überwiegend geschlossenen ausgebildeten Fassade zu versehen. Die Gestaltung von Garagen und Garagengeschossen ist auf das architektonische Gesamtkonzept der jeweiligen Bauvorhaben abzustimmen.
2. Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke sollen von der Hochgaragen-/Parkhausbeleuchtung nicht überschritten werden:

***Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $E_F$  in der Fensterebenen von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.***

**Gebietsart nach § BauNVO Beleuchtungsstärke  $E_F$  in lx**

	06 - 22 Uhr	22 – 06 Uhr
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1
Mischgebiet (MI)	5	1
Gewerbegebiet (GE)	15	5

(Auszug, Hinweis zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012).<sup>2</sup>

**B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

**B2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht werden. Unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.
2. Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf bei waagerechter Anordnung 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Gebäudelänge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.
3. Entlang der Calwer Straße und der Johann-Schütte-Straße sind ausnahmsweise Großwerbeflächen (z. B. bedruckte Textilien und Kunststofffolien) auf fensterlosen Fassaden bis zu einer Größe von 200 qm zulässig, soweit diese Anlage im Zusammenhang mit einem besonderen Anlass steht (z. B. Jubiläum, Präsentation von Neuheiten, etc.) und die Dauer der Anbringung 6 Monate nicht überschreitet.
4. Stechschilder dürfen maximal 1,0 m auskragen. Die lichte Höhe muss dabei mindestens 3,0 m sowie der Abstand zum Fahrbahnrand – äußerste Kante des Schildes – mindestens 0,7 m betragen.
5. Es können selbst leuchtende, angestrahlte oder hinterleuchtete Werbeanlagen verwendet werden. Von leuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendung bzw. Gefährdung des Verkehrs oder der Fußgänger ausgehen.
6. Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke sollen von der Werbebeleuchtung nicht überschritten werden:

**Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $E_F$  in der Fensterebenen von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.**

**Gebietsart nach § BauNVO Beleuchtungsstärke  $E_F$  in lx**

	06 - 22 Uhr	22 – 06 Uhr
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1
Mischgebiet (MI)	5	1
Gewerbegebiet (GE)	15	5

(Auszug, Hinweis zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012).

<sup>2</sup> Abfrage 09.07.2018: [http://www.cost-lonne.eu/wp-content/uploads/2015/11/LAI\\_RL\\_Licht\\_09\\_2012.pdf](http://www.cost-lonne.eu/wp-content/uploads/2015/11/LAI_RL_Licht_09_2012.pdf)

## **B2.2 Fahnen und Fahnenanlagen**

Fahnen und Fahnenгалgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten. Maximal drei zusammenstehende Fahnen werden als eine Werbeanlage gewertet.

## **B2.3 Fremdwerbung / Anzahl der Werbeanlagen**

Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind sämtliche Werbeanlagen in einer einheitlichen Gemeinschaftsanlage unterzubringen.

## **B2.4 Projektionen**

Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht, Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben und Anlagen mit auf Gehwegflächen projizierten Lichtzeichen.

## **B2.5 Werbeanlagen im Erdgeschoss**

1. Werbeanlagen von gewerblichen und anderen zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss und eingeschossigen Gebäuden sind nur über der jeweiligen Laden- bzw. Geschäftseinheit zulässig.
2. Zulässig sind parallel zur Fassade ausgerichtete Werbeanlagen oder Ausleger bzw. Stechschilder, die rechtwinklig zur Fassade angebracht werden.
3. Vom Gehweg bis zur Unterkante des Auslegers bzw. Stechschildes muss der Abstand den verkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechen.
4. Ausnahmsweise kann eine Abfolge von übereinander angebrachten Auslegern bzw. Stechschildern von in einem Gebäude ansässigen Gewerbebetrieben auf verschiedenen Etagen als Gemeinschaftsanlage ausgebildet werden; sicherzustellen ist, dass andere Nutzer durch den Betrieb der Ausleger bzw. der Stechschilder nicht in der Ausübung ihrer Nutzung beeinträchtigt werden.

## **B2.6 Werbeanlagen in Fenstern**

Werbung in Fenstern ist nur im Erdgeschossbereich und in eingeschossigen Gebäuden zulässig. Diese darf maximal ein Drittel der jeweiligen Fensterflächen einnehmen.

Werbung in den Fenstern von Obergeschossen ist nicht zulässig.

## **B2.7 Freistehende Werbeanlagen**

1. Sonstige freistehende Werbeanlagen (z. B. Stelen, Fahnenmasten, Leitsysteme) können ausnahmsweise zusätzlich zu den Werbeanlagen gemäß Ziffer B 2.2 und B2.3 zugelassen werden, sofern die besondere Grundstückssituation, z. B. eine Solitärlage mit mehreren Zugängen oder Zufahrten, dies erfordert.
2. Die Größe dieser Werbeanlagen ist funktions- und standortabhängig; die maximale Größe beträgt 2,75 m x 3,75 m (Euroformat).
3. Diese sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen**

1. Die Oberflächen von privaten Vorzonen und privaten Stellplatzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zugänge zu den Gebäuden (Wege, Treppen, Rampen) mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.
2. Grundstücksflächen, die der Grundstückerschließung, dem Abstellen oder dem Lagern dienen (Zufahrten, Stellplatz-, Platz-, Hof- und Lagerflächen) sind in versiegelter Bauweise (wasserundurchlässig) herzustellen. Auf die Streusalzsatzung D11 wird verwiesen.
3. Erfordert die Herstellung einer Grundstückszu- und -ausfahrt das Kreuzen eines Geh- und Radwegs, der erhöht entlang der Straße geführt wird, muss der öffentliche Geh- und Radweg auf konstantem Niveau weitergeführt und durchgehend einheitlich gestaltet werden. Im Einfahrts-/Querungsbereich sind Einfahrtsschwellensteine zu verwenden, um Bürgersteigabsenkungen zu vermeiden.

### **B3.2 Grundstücksfreiflächen**

1. Die Gestaltung der nicht bebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.
2. Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sind qualifiziert gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
3. Tiefgarageneinfahrten sind ab Erreichen der erforderlichen Durchfahrtshöhe zu überdecken. Siehe hierzu auch Pflanzfestsetzung PF 7, A11.7.

### **B3.3 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar**

Ausstattungs-elemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.

### **B3.4 Einfriedungen**

1. Einfriedungen der Baugrundstücke an Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünflächen einschließlich zum Fuß- und Radweg der öffentlichen Parkanlage „Grüne Mitte“, zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie zu Pflanzgebotsflächen PF 8 sind nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. In die Hecke dürfen (innenseitig) Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe integriert werden, wenn die Hecke den Maschendrahtzaun überragt.
2. Die Einfriedungen eines Baugrundstücks sind einheitlich zu gestalten.



## **B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

1. Ausnahmsweise ist pro Gebäude eine Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zulässig, wenn ein außergewöhnliches, den allgemeinen Informationsbedarf überschreitendes Interesse an der Aufstellung nachgewiesen wird, das nicht über alternative Empfangsmöglichkeiten gestillt werden kann. Die Anlage ist um mindestens 2,0 m von der Gebäudefassade zurückversetzt zu errichten.
2. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

## **B5 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnissgabeverfahren vorgeschrieben.

## **B6 Abstandsflächen**

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

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO betragen für die Urbanen Gebiete MU 1 – MU 5, abweichend von den in § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO enthaltenen Maßen, die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe (vgl. A5).

## **B7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

bis 50 qm: 1,00 St

über 50 qm: 1,50 St

Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der Berechnung der DIN-Wohnfläche. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

## **B8 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Möglicherweise erforderliche Anlagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

## **B9      Ordnungswidrigkeiten**

Wer ordnungswidrig gemäß § 75 Abs. 3 LBO handelt, d. h. vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt, wird mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **C1 Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, beschlossen durch die Zweckverbandsversammlung am 09.12.2003, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung vom 18.12.2003.

Die Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten einsehbar.

### **C2 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

### **C3 Grundwassermessstellen**

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich verschlossene Grundwassermessstellen, deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

Die Grundwassermessstellen (GWM) sind zu erhalten und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

Bauanträge sind mit einem entsprechenden Plan, der die Grundwassermessstellen ausweist, zu ergänzen.

## D HINWEISE

### D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt 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).

### D2 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 Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es ist frühzeitig ein Verwertungskonzept mit Angabe der voraussichtlichen Kubaturen, getrennt nach Qualität (ggf. > Z 0, s. u. Altlasten) und Eignung zu erstellen und mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

Humoser Oberboden ist bei trockenem Bodenzustand vor Baubeginn abzutragen und ohne Verdichtung in profilierten Mieten (max. 2 m Höhe) bis zur Verwertung zwischenzulagern. Die Miete ist sofort mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich von Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Bodenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen.

### D3 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149[1] (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

---

<sup>[1]</sup> DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind dort nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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 im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation 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 Gründungshorizonts, 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.

Für Teile des Plangebiets wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden kann.

Für die Verwertung und Entsorgung des Erdaushubs wird die Erstellung eines Entsorgungskonzeptes mit Bodenuntersuchungen und Massenermittlungen empfohlen, um je nach Bodenklassifizierung rechtzeitig entsprechende Anlieferungsmöglichkeiten beim Landkreis Böblingen zu sichern. Die Abteilung Abfallwirtschaft beim Landratsamt Böblingen steht für Beratung zur Verfügung.

## **D4 Grundwasser**

Es ist davon auszugehen, dass unterirdische Gebäudeteile und Fundamente in grundwasserführende Schichten eingreifen. Für Gebäudeteile im Grundwasserschwankungsbereich (festzulegender Bemessungswasserstand) wird eine wasserdichte Ausführung erforderlich.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist der Grundwassergleichenplan für den unbeeinflussten Zustand zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserfreilegung und -absenkung ist nicht zulässig.

Falls Grundwasser bei einer Baumaßnahme anfällt, ist deshalb sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts zu informieren.

## **D5 Kampfmittel**

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

## D6 Altlasten

Das Gelände wurde entsprechend Sanierungsplan vom 30.01.2004 von Altlasten befreit. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.

Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA Z1.1 und Z1.2 anfallen kann. Die Entsorgung auf eine Erddeponie ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.

## D7 Fernwärmeversorgung

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Fernwärmenetz und Prozessgasleitungen erschlossen.

Zur Sicherung der Fernwärmeversorgung wird der Zweckverband Flugfeld bei Veräußerung von Grundstücken in den Kaufverträgen vereinbaren, dass zugunsten derjenigen Stadt, auf deren Gemarkung sich das zu veräußernde Grundstück befindet, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Anschlussverpflichtung in das Grundbuch eingetragen wird.

Für das einzelne Grundstück ist die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung unter Benutzung regenerativer Energiequellen dabei nicht ausgeschlossen.

## D8 Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die zulässigen Einfriedungen nach den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan umfassend darzustellen. Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan soll die Gestaltungsabsichten des Vorhabenträgers einschließlich der geplanten Nebenanlagen, inkl. der Bepflanzung und Materialwahl eindeutig zeigen.

Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan ist den Bauvorlagen beizufügen. Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

## D9 Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf den Fachbeitrag Schall der Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH wird verwiesen. In diesem ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der maßgebenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.



## **D10 DIN-Vorschriften**

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

## **D11 Streusalzsatzung**

Auf die Streupflicht-Satzung des Zweckverbandes wird verwiesen.

## **D12 Lüftungsgitter**

Lüftungsgitter und Lichtschächte im öffentlichen Raum werden nicht genehmigt.

## **D13 Pflanzlisten**

Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf den GOP von Kienle (2004) verwiesen.

## **D14 Gehölzrodungen**

Sofern Gehölze gerodet werden, sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen, dass Rodungen nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September stattfinden dürfen.

## **D15 Flughafen Stuttgart**

Das Plangebiet ist im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Stuttgart ASR PSR+MSSR gelegen. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird (vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung) getroffen, sobald (dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung) die konkrete Vorhabenplanung (z. B. Bauantrag) über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorgelegt wird.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Zweckverband 09.03.2016  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
im Amtsblatt Böblingen 07.04.2017  
in der Stadtzeitung Sindelfingen 05.04.2017  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 18.09.2017 bis 18.10.2017  
§ 3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange Schreiben vom 31.07.2017  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Zweckverband 28.11.2018

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
im Amtsblatt Böblingen 07.12.2018  
in der Stadtzeitung Sindelfingen 05.12.2018  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 17.12.2018 bis 01.02.2019  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange zum Planentwurf und  
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung Schreiben vom 07.12.2018  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 29.05.2020  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 29.05.2020  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Aufstellung durch den Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen   
Böblingen, den 29.05.2020 .....

Alexander Grullini, Geschäftsführer

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Zweckverbandes ent-  
spricht (Ausfertigung).

Sindelfingen, den 29.05.2020 .....

  
Dr. Bernd Vöhringer, Zweckverbandsvorsitzender

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Böblingen  
in der Stadtzeitung Sindelfingen  
§ 10 Abs. 3 BauGB

19.06.2020  
24.06.2020

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Böblingen  
in der Stadtzeitung Sindelfingen  
§ 10 Abs. 3 BauGB

19.06.2020  
24.06.2020