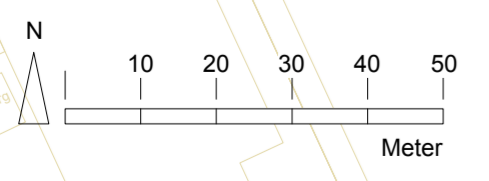


Zukünftige Planinhalte der Planzeichnung zum Bebauungsplan "Konrad-Zuse-Straße - West" Entwurfsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Böblingen vom 11.07.2008
 Informelle Darstellung



Finanzamt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bebauungsplan "Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd" 4.1

Nutzungsschablone

1	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. MI 1.1 = Mischgebiet 1, Teilfläche 1
2	3
4	2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
5	3 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2,4
	4 = Höhen der baulichen Anlagen in m, z. B. 12,5 - 16,0 (m)
	5 = Bauweise, z. B. a

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

 Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2,4

Höhen der baulichen Anlagen

- als Mindest- und Höchstmaß in m, z. B. 12,5 - 16,0 (m)


- als Höchstmaß in m, z. B. 16,0 (m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (in offener und geschlossener Bauweise)

 Baulinie

 Baugrenze

A Kennzeichnung von Punkten für Definition der Stellung der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

 Schule

 Kita

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen


 Private Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Quartiersplatz

 Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr

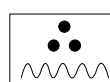
 Verkehrsberuhigter Bereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf gemäß textlicher Festsetzung




Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen


Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze


 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Erdgeschoss

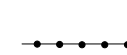
 Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung, Anlagenbezeichnung, z. B. Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Mietergärten/Gemeinschaftsgärten, Anlage M1, zugeordnet gemäß textlicher Festsetzung

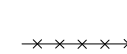
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Flächen, die mit Gehrechten und Leitungsrechten gemäß textlicher Festsetzung zu belasten sind

 Flächen, die mit Gehrechten gemäß textlicher Festsetzung zu Flächen belasten sind

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO), z.B. Bereiche, in denen Einzelhandel (EH) gemäß textlicher Festsetzung zulässig ist

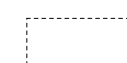
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

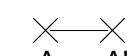
Nachrichtliche Übernahme


(§ 9 Abs. 6 BauGB)


 Grundwassermessstelle

Informelle Darstellung

 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

 Straßeneinmündung/ Straßenanschluß

 Geltungsbereich und voraussichtliche Flächenfestlegung des benachbarten Bebauungsplanes "Konrad-Zuse-Straße West", Planbereich: 01.01.03 der Stadt Böblingen

 Informelle Darstellung eines Arbeitsstandes der Bebauungskonzeption, die nach endgültiger Abstimmung in zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden soll und dann als Darstellung entfällt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585) mit Wirkung vom 01.03.2010.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) in Kraft getreten am 1. März 2010

TEIL B – TEXTTEIL

TEIL B1 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es werden Bauflächen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die mit großen Musikanlagen ausgestattet sind, welche häufig mit Lichtorgeln und anderen Lichtenanlagen gekoppelt sind.

Spielhallen sind Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen Pflegebedürftige vor allem ältere Menschen dauerhaft stationär gepflegt werden.

Verkaufsfläche(n) ist / sind generell primärer Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben (OVG NRW, 11.12.2006, 7 A 964.05). Maßgeblich bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche einschließlich Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche heraus gerechnet werden. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

1 Mischgebiet

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauN-VO zulässigen Betriebe und Anlagen, ausgenommen Mobilfunkanlagen und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, zulässig.

Nur innerhalb der in der Planzeichnung mit den Buchstaben EH gekennzeichneten Flächen sind in den Erdgeschossen der Gebäude Einzelhandelsbetriebe und zwar der folgenden Branchen- und Warengruppen zulässig:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
3. Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und –rahmen, Korb- und Flechtwaren
4. Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
5. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
6. Spielwaren
7. Blumen
8. zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in geschlossenen baulichen Anlagen zulässig.

1.2 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- stationäre Altenpflegeeinrichtungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Mindest- und Höchstgrenzen der Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des entsprechenden Abschnitts der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgebenden Verkehrsfläche.

2.2 Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig

- a) durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen, um bis zu 4,0 m.

- b) durch Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung um bis zu 3,0 m, wenn diese Anlagen um mindestens 2,0 m von der den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zugewandten Fassade(n) zurückversetzt errichtet werden oder auf obersten Geschossen errichtet werden, die bereits um mindestens 2,0 m von diesen Fassaden zurückversetzt sind.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m ist ausnahmsweise zulässig

- a) in der Teilfläche MI-1.5.1 bis zu einer Gebäudehöhe von 19,5 m, wenn die der öffentlichen Verkehrsfläche des Albrecht-Berblinger-Weges zugewandte Gebäudewand oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m gegenüber der darunter liegenden zurücktritt.
- b) in der Teilfläche MI-1.5.2 bis zu einer Gebäudehöhe von 19,5 m, wenn die der öffentlichen Platzfläche zugewandte westliche Gebäudewand oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m gegenüber der darunter liegenden zurücktritt.
- c) in allen übrigen Teilflächen bis zu einer Gebäudehöhe von 19,5 m, wenn die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudewände oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m gegenüber den darunter liegenden zurücktreten.

2.3 Anrechnung der Grundflächen von Garagengeschossen auf die GRZ

Im gesamten Baugebiet werden die Grundflächen von unterirdischen Garagengeschossen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise a i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand. Werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, ist das nachbarliche Anbauen zu gewährleisten.

Soll nicht angebaut werden, sind die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen entweder insgesamt auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen oder es ist eine entsprechende Baulast auf dem Nachbargrundstück einzutragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien

Oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden.

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen. An der mit den Buchstaben A, B und C gekennzeichneten Baugrenze (Calwer Straße) sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände paral-

l parallel oder senkrecht zu der Baugrenze an der Johann-Schütte-Straße bzw. parallel oder senkrecht zu der Baugrenze an der Auguste-Piccard-Weg zu errichten.

In den Teilflächen MI-1.1, MI-1.2 und MI-1.3 gilt diese Festsetzung nicht.

6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb des gesamten Baugebiets nicht zulässig. Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Tiefgaragenausgänge und –lüftungsschächte sowie die für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.

6.2 Offene, ebenerdige Stellplätze

Offene, ebenerdige Stellplätze sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung St zulässig.

Innerhalb der Teilfläche GB 1.1 sind maximal 4 Stellplätze für Behinderte zulässig.

6.3 Garagengeschosse

Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen durch Garagengeschosse, die keine Vollgeschosse sind, vollständig unterbaut werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Zufahrten zu Garagengeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Teilfläche MI-1.4 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit der Bezeichnung St EG gekennzeichneten Fläche die Errichtung eines oberirdischen Garagengeschosses im Erdgeschoss zulässig.

7 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Mietergärten/Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinschaftsanlage M1 mit der Zweckbestimmung Mietergärten/Gemeinschaftsgarten wird den Baugrundstücken aus Teilfläche MI-1.3 zugeordnet.

8 Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Befestigte Wege bis zu einer Breite von 3,0 m und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

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

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit den Buchstaben GR und LR gekennzeichneten Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.

In der Teilfläche MI-1.12 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit den Buchstaben GR LR gekennzeichneten Fläche Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zu sichern. Bei Überbauung ist hier ein öffentlicher Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m, mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m vorzusehen.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1
Lärmpegelbereiche und erforderliches
Gesamtschalldämm-Maß

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büro- räume und Ähnliche
			Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	
			Unterrichtsräume	
			und Ähnliches	
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	III	61 bis 65	35	30
B	IV	66 bis 70	40	35
C	V	71 bis 75	45	40

Beim Bau von Wohnnutzungen wird der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen festgesetzt, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Schallemissionen der Verkehrswege wird für den Lärmpegelbereich V eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen an den vom Verkehrsweg abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m² anzulegen.

Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731 zu bedecken.

**11.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):
Begrünung der privaten Stellplatzflächen**

Je angefangener 12,5 m Grundstücksbreite oder je angefangener fünf Stellplätze ist 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

**11.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 130 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**11.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):
Begrünung der privaten Verkehrsfläche**

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**11.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):
Begrünung von Garagengeschossen und von Überdeckungen von Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrten**

Garagengeschosse, die nicht mit Gebäuden überbaut werden und Decken von Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrten, sind mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Vegetationstragschicht aus unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial mit hoher Speicherkapazität zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und zu begrünen. Auf dieser Überdeckung dürfen Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze errichtet werden.

Teil B2 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes 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.

2. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschlossene Grundwassermessstellen, deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

3. 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.

Teil B 3 – HINWEISE

1. Altlasten

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

2. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Teil A, Ziffer 10 dieses Bebauungsplans sowie Einfriedigungen nach der Festsetzung unter Teil C, Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109¹ reduziert werden.

3. 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

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

als Anschlussverpflichtung in das Grundbuch eingetragen wird.

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

4. Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149² (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden kann.

5. Grundwasser

Bauliche Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

6. 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.

² DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

Teil C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**1 Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 Dachform

In den Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 12 Grad zulässig.

1.2 Metaldächer

Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

1.3 Dachaufbauten:

Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung

Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m von der den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gebäudewand zurückversetzt errichtet werden oder auf bereits um dieses Maß zurückversetzten Dachgeschossen errichtet werden.

1.4 Dachaufbauten:

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

**2 Garagengeschosse
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

In den Teilflächen MI-1.1, MI-1.2 und MI-1.3 des Baugebietes dürfen Garagengeschosse nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

In allen übrigen Teilflächen des Baugebietes dürfen Garagengeschosse im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

In der Teilfläche MI 1.4 darf in dem zeichnerisch festgesetzten, mit St EG gekennzeichneten Bereich ein Garagengeschoss im Erdgeschoss errichtet werden.

Die oberirdisch sichtbaren Garagengeschosse sind in die den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudefassaden zu integrieren.

**3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
und Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)**

Die äußere Gestaltung und die Gestaltung der unbebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.

Tiefgarageneinfahrten sind ab Erreichen der erforderlichen Durchfahrrhöhe zu überdecken und gemäß Pflanzfestsetzung PF4 der textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Die Gemeinschaftsanlage M1 ist gärtnerisch zu gestalten. Wird ein Gemeinschaftsgarten angelegt, ist der Garten entsprechend der Vorgaben des Zweckverbands für die benachbarten öffentlichen Grünflächen zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem

Stammumfang von 20-25 cm der unter Ziffer 6 genannten Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Fläche, die für eine Tiefgarageneinfahrt oder –ausfahrt benötigt wird.

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.

4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen - allgemein

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht werden. Unzulässig sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.

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.

Entlang der Calwer Straße, der Johann-Schütte-Straße, der Elly-Beinhorn- / Liesel-Bach-Straße und der Konrad-Zuse-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.

4.2 Fahnen und Fahngalgen

Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.

4.3 Fremdwerbung

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.

4.4 Projektionen

Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.

5 Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Auf diesen Flächen ist das Verwenden von Auftaumitteln (Salz) nicht gestattet. Ebenso sind in diesen Bereichen Wagenwäschen untersagt. Werden auf Lagerflächen wassergefährdende Stoffe gelagert, so sind die Bestimmungen der VAWS einzuhalten.

6 Baumarten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind für die gemäß textlicher Festsetzung unter Ziffer 11 anzupflanzenden Bäume folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Wilhelmine-Reichard-Weg, Käthe-Paulus-Weg

Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)

Albrecht-Berblinger-Straße

Prunus avium „Plena“ (Wilde Vogelkirsche)

Auguste-Piccard-Weg, Marga-von-Etzdorf-Weg, Karl-Jatho-Weg

Prunus sargentii (Bergkirsche)

Alexander-Soldenhoff-Straße

Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)

Gemeinschaftsanlage M1

Betula in Arten und Sorten (Birke)

7 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zum Fuß- und Radweg der öffentlichen Parkanlage „Grüne Mitte“

Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. In die Hecke dürfen Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe integriert werden.

Elly-Beinhorn-Straße / Liesel-Bach-Straße, Wilhelmine-Reichard-Weg, Auguste-Piccard-Weg, Käthe-Paulus-Weg, Albrecht-Berblinger-Weg und Karl-Jatho-Weg / Marga-von-Etzdorf-Weg

Die Baugrundstücke sind durch direkt an der Gehweghinterkante errichtete 0,4 m hohe Mauern einzufrieden. Zulässig sind auch eine Kombination aus o. g. Mauer und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalhöhe der Einfriedungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.

Konrad-Zuse-Straße, Johann-Schütte-Straße, Alexander-Soldenhoff-Straße und Calwer Straße

Für die Baugrundstücke sind als Einfriedungen direkt an der Gehweghinterkante Mauern mit einer Höhe von 0,4 m zulässig. Zulässig sind auch eine Kombination aus o. g. Mauer und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalhöhe der Einfriedungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.

Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße)

Die angrenzenden Grundstücke sind zu dieser Verkehrsfläche hin mit einer Einfriedung in Form von Mauern oder geschnittenen Hecken mit einer Höhe von 1,4 m zu versehen. Die Vorderseite der Mauern bzw. Hecken ist bündig mit der Grundstücksgrenze anzulegen. Die Unterbrechung der Einfriedung für notwendige Grundstückszugänge darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. In die Hecken dürfen Maschendrahtzäune von 1,2 m Höhe integriert werden.

Gemeinschaftsanlage M1

Eine äussere Einfriedung der Gemeinschaftsanlage M1 ist nur in Form von geschnittenen Hecken der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. In die Hecke dürfen Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe integriert werden. Innere Einfriedungen zwischen Mietergärten sind nicht zulässig. Die äussere Hecke muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze aufweisen.

Wird die Gemeinschaftsanlage ohne jede äussere Einfriedung hergestellt, ist die Gestaltung der Grünfläche an der Gestaltung der benachbarten öffentlichen Grünfläche zu orientieren, so dass der Eindruck einer zusammengehörenden Grünfläche entsteht.

Teilflächen MI-1.5.1 und MI-1.5.2

In diesen Teilflächen des Baugebietes sind Einfriedungen nicht zulässig.

Stacheldraht- und Elektrozaune

Die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

8 Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Ausnahmsweise ist pro Wohngebäude nur 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 mindestens um 2,0 m von der Gebäudefassade zurückversetzt zu errichten.

Satellitenanlagen sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.

9 Unterschreitung der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im gesamten Baugebiet kann bei Unterschreitung der nach § 5 Abs. 7 LBO erforderlichen Abstandsflächen an die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen herangebaut werden.

10 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.

11 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.