

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

**Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum
Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

Geänderter Entwurf vom 16.04.2012

B	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	5
1.1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	5
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen.....	6
1.1.3	Nicht zulässige Nutzungen	6
1.1.3	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	6
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	6
2.1	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)	6
2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)	7
2.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	12
2.3.1	Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen.....	12
2.3.2	Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe. 12	
2.3.3	Anrechnung der Grund- und Geschossflächen von Garagengeschossen auf die GRZ und GFZ (§ 21a Abs. 1 BauNVO)	12
3.0	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO) .	12
3.1	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO)	12
4.0	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	12
4.1	Abweichendes Bauen an den Baulinien	12
5.0	Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.0	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
6.1	Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	12
6.2	Offene, ebenerdige Stellplätze	12
6.3	Garagengeschosse.....	12
7.0	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	12
8.0	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)....	12
9.0	Öffentliche Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)	12
10.0	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)...	12
11.0	Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Mietergärten/Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	12
12.0	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).....	12
13.0	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	12

Geänderter Entwurf vom 16.04.2012

14.0	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).....	12
14.1	Pflanzfestsetzung 1 (PF 1) Begrünung der privaten Stellplatzflächen	12
14.2	Pflanzfestsetzung 2 (PF 2) Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen.....	12
14.3	Pflanzfestsetzung 3 (PF 3) Begrünung von Garagengeschossen und von Überdeckungen von Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrten.....	12
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....		14
1.0	Heilquellenschutzgebiet.....	14
2.0	Sanierungsgebiet.....	14
Hinweise		14
1.0	Altlasten	14
2.0	Bauvorlagen.....	14
3.0	DIN-Vorschriften	14
4.0	Geologie und Baugrund.....	14
5.0	Grundwasser	14
6.0	Grundwassermessstellen	14
7.0	Kampfmittel.....	14
8.0	Lüftungsgitter und Lichtschächte im öffentlichen Raum	14

C	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1	15
1.0	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	15
1.1	Dächer	15
1.1.1	Dachform	15
1.1.2	Metalldächer	15
1.1.3	Dachaufbauten: Technisch und funktional bedingte Dachaufbauten.....	15
1.1.4	Dachaufbauten: Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung.....	15
1.1.5	Dachaufbauten: Mobilfunkanlagen	15
1.2	Garagengeschosse, Parkhäuser	15
2.0	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	16
2.1	Allgemeine Anforderungen	16
2.2	Fahnen und Fahnenanlagen.....	16
2.3	Fremdwerbung.....	16
2.4	Projektionen	16
3.0	Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	16
4.0	Grundstücksfreiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	17
5.0	Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	17
6.0	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	19
7.0	Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO).....	19
8.0	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	19
10.0	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	19
11.0	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)	19

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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.

Diskotheeken sind Vergnügungsstätten, die mit großen Musikanlagen ausgestattet sind, welche häufig mit Lichtorgeln und anderen Lichtanlagen 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 im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die dem Kunden zugänglichen Flächen einschließlich Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzone in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen zählen auch die Flächen, auf der Waren ausliegen und von dem Personal zerkleinert, abgewogen und abgepackt werden (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke) und die Flächen des Kassenvorraums.

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen, außer Bordelle und bordellartige Betriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Mobilfunkanlagen, Werbeanlagen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, stationäre Altenpflegeeinrichtungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, 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

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind:

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

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Siehe Teil A - Planzeichnung

**2.2 Geschossflächenzahl
(§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

Siehe Teil A - Planzeichnung

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Siehe Teil A - Planzeichnung

2.3.1 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.

2.3.2 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.

**2.3.3 Anrechnung der Grundflächen von Garagengeschossen
auf die GRZ und GFZ (§ 21a Abs. 1 BauNVO)**

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

**3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**

Siehe Teil A - Planzeichnung

**3.1 Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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.

**4.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Siehe Teil A - Planzeichnung

4.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien

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

**5.0 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. Entlang der Calwer Straße, zwischen den in der Planzeichnung mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Punkten, kann von dieser Regel abgewichen werden.

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

6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Garagen und Carports sowie sämtliche Nebenanlagen, außer den nachfolgend genannten, sind innerhalb des gesamten Baugebiets nicht zulässig.

Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fahrradstellplätze, 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.

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

Siehe Teil A - Planzeichnung.

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

Siehe Teil A – Planzeichnung.

Zweckbestimmung:

Quartiersplatz

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radfahrverkehr
- Öffentliche Veranstaltungen
- Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Teilbereichen

Zweckbestimmung:

Spiel- und Aufenthaltsbereich Albrecht-Berblinger-Weg

Spiel- und Aufenthaltsbereich Richard-Kopp-Straße

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radfahrverkehr

Zweckbestimmung:

Spiel- und Aufenthaltsbereich Bildungsquartier

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radfahrverkehr
- Anlieferung Anlieger
- Parken in dafür ausgewiesenen Teilbereichen

Zweckbestimmung:

Spiel- und Aufenthaltsbereich Altes Empfangsgebäude

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radfahrverkehr
- Anlieferung Kita + Stadtteil-Treff + Altes Empfangsgebäude
- Parken in dafür ausgewiesenen Teilbereichen

**9.0 Öffentliche Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)**

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

- Befestigte Wege 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.

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

Siehe Teil A – Planzeichnung.

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.

**11.0 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung
Mietergärten/Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

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

**12.0 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 a 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 ist die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.

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

**13.0 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 Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und ähnliche Räume
	[-]	[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.

14.0 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)

Vorhandene Bäume und nachfolgende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

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

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

Die räumliche Zuordnung erfolgt in Teil A – Planzeichnung.

**14.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1)
Begrünung der privaten Stellplatzflächen**

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

**14.2 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.

**14.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3)
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.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des 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.

2.0 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „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 oder nach Vereinbarung einsehbar.

Hinweise

1.0 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.

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 des Landkreises Böblingen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.

2.0 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 einschließlich 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.

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.

¹

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

3.0 DIN-Vorschriften

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

4.0 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 werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden kann.

5.0 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 Landratsamtes zu informieren.

6.0 Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundwassermessstellen (GWM), deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und von oberirdischer Bebauung frei und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

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

7.0 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.

8.0 Lüftungsgitter und Lichtschächte im öffentlichen Raum

Lüftungsgitter und Lichtschächte im öffentlichen Raum werden nicht genehmigt.

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

**C **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum
Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1****

Rechtsgrundlage:

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

**1.0 **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)****

1.1 **Dächer**

1.1.1 **Dachform**

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

1.1.2 **Metalldächer**

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

**1.1.3 **Dachaufbauten:
Technisch und funktional bedingte Dachaufbauten****

Technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen) sind gestalterisch in die Architektur des Hauptbaukörpers einzubinden.

**1.1.4 **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.

**1.1.5 **Dachaufbauten:
Mobilfunkanlagen****

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

1.2 **Garagengeschosse, Parkhäuser**

Garagengeschosse dürfen 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.

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

2.1 Allgemeine Anforderungen

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 und der Liesel-Bach-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.

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.

2.2 Fahnen und Fahnenanlagen

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

2.3 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.

2.4 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.

3.0 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.

Erfordert die Herstellung einer Grundstückszu- und -ausfahrt das Kreuzen eines

öffentlichen Geh- und Radweges, der erhöht entlang der Straße geführt wird, muss der öffentliche Geh- und Radweg auf konstantem Niveau weitergeführt werden. Im Einfahrts- / Querungsbereich sind Einfahrtsschwellensteine zu verwenden, um Bürgersteigabsenkungen zu vermeiden.

4.0 Grundstücksfreiflächen (§ 74 Abs. 1 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 Durchfahrts Höhe 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.

5.0 Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind für die gemäß textlicher Festsetzung unter Ziffer 14 anzupflanzenden Bäume folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Wilhelmine-Reichard-Weg, Käthe-Paulus-Weg

Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)

Albrecht-Berblinger-Weg

Prunus avium „Plena“ (Wilde Vogelkirsche)

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

Prunus sargentii (Bergkirsche)

Johann-Schütte-Straße

Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)

Gemeinschaftsanlage M1

Betula in Arten und Sorten (Birke)

6.0 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.

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 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.

Richard-Kopp-Straße und verlängerte Richard-Kopp-Straße im Bereich der heutigen Ensinger Straße (Freiraum-Achse)

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 M 1

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.

Teilflächen MI-1.5.1 und MI-1.5.2

In diesen Teilflächen des Baugebietes sind Einfriedungen nicht zulässig.

Stacheldraht- und Elektrozäune

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

**7.0 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.

**8.0 Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben
(§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Für gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans und dieser Satzung zulässige genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnisgabeverfahren vorgeschrieben.

**9.0 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.

**10.0 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.

**11.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.