

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

**Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum
Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1**

Entwurf vom 08.11.2013

Teil B	Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 - Textteil	
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise	7
4	Stellung baulicher Anlagen	7
5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
7	Öffentliche Grünflächen	7
8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
9	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	8
10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
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
	Nachrichtliche Übernahme	11
	Hinweise	11
Teil C	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1	
1	Dächer	13
2	Werbeanlagen	13
3	Niederschlagswasser	13
4	Einfriedigungen	14
5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen	14
6	Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben	14
7	Ordnungswidrigkeiten	14

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

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

B Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ **2.1 - Textteil**

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 8 BauNVO

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 Lichtanlagen gekoppelt sind.

Einzelhandelsbetriebe sind Einrichtungen, in denen im geschäftlichen Verkehr Waren an den Endverbraucher verkauft werden.

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.

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.

Das Gewerbegebiet wird in die Teilflächen GE 1 und GE 2 gegliedert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

bestehend aus den Teilflächen GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 8 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Baugebiet GE 1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die nicht nach 1.1.2 nur ausnahmsweise zulässig oder nach 1.1.3 nicht zulässig sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 8
und 9 und § 8 BauNVO

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE 1 zugelassen werden:

- a. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen in der Teilfläche GE 1.2 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm mit folgenden nicht innenstadtbedeutsamen Branchen und Warengruppen:
- Möbel, einschließlich Küchen-, Büro- und Gartenmöbel,
 - Büromaschinen,
 - Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör,
 - Elektrogroßgeräte wie „weiße Ware“, Herde, Öfen,
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren,
 - Rollläden und Markisen
 - Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
 - Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
 - Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße
 - Kfz-Zubehör
 - Groß-Campingartikel
 - Groß-Sportgeräte
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
 - Tiermöbel, Lebewesen
- Nicht benannte Branchen und Warengruppen gelten als innenstadtbedeutsam.
- b. Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.
- c. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- d. Vergnügungsstätten als Diskotheken,
- e. Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind und nicht mehr als einen Anteil von 10 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,
- f. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
- g. je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftsper-

sonen, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Betriebsfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude deutlich untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Deutlich untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die 1/5 der im Gebäude befindlichen Netto-Betriebsfläche des Gewerbebetriebs nicht überschreitet, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 70 qm aufweist.

- 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 8
und 9 und § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Spielhallen
- Speditionen,
- Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.1.2 Buchstabe c ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.1.2 Buchstabe f ausnahmsweise zulässig sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- 1.2 **Gewerbegebiet 2 (GE 2)** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
bestehend aus den Teilflächen GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4,
GE 2.5 i. V. m. § 8 BauNVO

- 1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 4-6, 8 und
9 und § 8 BauNVO

Im Baugebiet GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen zulässig soweit sie nicht nach 1.2.2 nur ausnahmsweise zulässig oder nach 1.2.3 nicht zulässig sind.

- 1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 8
und 9 und § 8 BauNVO

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE 2 zugelassen werden:

- a. Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.
- b. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- c. Vergnügungsstätten als Diskotheken,
- d. Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind und nicht mehr als einen Anteil von 20 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,
- e. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
- f. je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Betriebsfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude deutlich untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Deutlich untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die 1/5 der im Gebäude befindlichen Netto-Betriebsfläche des Gewerbebetriebs nicht überschreitet, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 70 qm aufweist.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 8
und 9 und § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Spielhallen
- Speditionen
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.2.2 Buchstabe b ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.2.2 Buchstabe e ausnahmsweise zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 18 Abs. 1 BauN-
VO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 18 Abs. 2 BauN-
VO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig

- a. um bis zu 4,0 m durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wie Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen u. Ä. die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen und um mindestens 2,0 m gegenüber der Fassade zurückversetzt sind, sofern sie eingehaust und in das archi-

tektonische Gesamtkonzept integriert sind,

- b. im Baugebiet GE 2 durch Hochregallager, bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 23,0 m.

- | | | |
|----------|---|--|
| 3 | Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 3.1 | Abweichende Bauweise a

Für alle Baugebiete gilt die abweichende Bauweise a:

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Baukörperlänge von 150 m. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i. V. m. § 22 Abs. 4 BauN-VO |
| 4 | Stellung baulicher Anlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 4.1 | Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen. | |
| 5 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 5.1 | In den Teilflächen GE 1 sind Nebenanlagen, die im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO Gebäude darstellen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung N zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 12 Abs. 6 BauN-VO |
| 5.2 | Im Baugebiet GE 2 sind sämtliche Nebenanlagen sowie ebenerdige Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Stellplätze dürfen höchstens einen Anteil von 20 % der Baugrundstücksfläche einnehmen. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 12 Abs. 6 BauN-VO |
| 6 | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| 6.1 | In allen Baugebieten ist 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 100 m übersteigt, ist für den übersteigenden Teil je angefangenen 100 m Grundstücksbreite zusätzlich eine weitere gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig. | |
| 7 | Öffentliche Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB |
| 7.1 | Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Lärmschutzeinrichtungen bzw. -anlagen,• Bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,• Befestigte Wege bis zu einer Breite von 3,5 m und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,• Erdwälle,• technische Versorgungseinrichtungen (z. B. Umspannstationen, Datacenter),• Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,• Wasserflächen, | |

- Löschwasserteiche.
- 7.2 Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie die für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen getroffenen Anpflanzfestsetzungen werden insgesamt den Grundstücken in den Baugebieten bzw. Baugebietsteilflächen der Teil-Bebauungspläne zum Ausgleich zugeordnet.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 8.1 Die mit GR FR LR gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

9 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

- 9.1 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.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall, Wand oder Wallwandkombination) zu errichten.

- 10.2 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.

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	- Büroräume - u. Ä.
			- Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	
			- Unterrichtsräume	
			- u. Ä.	
	[-]	[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
D	VI	76 bis 80	50	45

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

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 sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731 zu bedecken.

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

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

11.3 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):
Begrünung der Baugrundstücke

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

11.3 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung der privaten Stellplatzflächen

Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 11.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

11.5 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):
Baumreihe an der Umberto-Nobile-Straße

Entlang der mit den Buchstaben A und A' bezeichneten Linie ist je angefangene 18 m ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 11.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

11.6 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 32 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

11.7 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5):
Dachbegrünung

In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.3 sind 50 % der Gesamtdachflächen extensiv mit einer Aufbauhöhe von 7-10 cm (oberhalb der Wurzelschutzschicht) standortgerecht zu begrünen.

11.8 Pflanzbindung (PB): Regenüberlaufbecken

Der Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung PB ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Gehölze durch qualitativ gleichwertige zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

Die seit 18.12.2003 rechtskräftige Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten einsehbar.

2. 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.

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.

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. 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.

3. 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 wer-

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

den.

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 werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung 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. 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. 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.

- | | | |
|----------|---|---|
| C | Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum
Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“
2.1 | § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m § 74 LBO |
| 6 | Dächer | § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO |
| | <p>In den Baugebieten sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 Grad zulässig; in Baugebiet GE 2 sind zusätzlich Sheddächer zulässig.</p> <p>Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.</p> | |
| 7 | Werbeanlagen | § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO |
| 2.1 | Fahnen und Fahngalgen sind als Werbeanlagen zu werten. | |
| 2.2 | Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude ist eine einheitliche Gemeinschaftsanlage zu erstellen. | |
| 2.3 | Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht. | |
| 2.4 | Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht bzw. frei stehend errichtet werden. Unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden. | |
| 2.5 | Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf 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 Gebäudehöhe nicht überschreiten. | |
| 2.6 | Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) nicht überschreiten. Der obere Abschluss der Werbeanlage darf nicht mehr als 10 m über der mittleren Höhe des entsprechenden Abschnitts der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgebenden Verkehrsfläche liegen. | |
| 2.7 | Ausnahmsweise ist Großflächenwerbung (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. | |
| 2.8 | Anlagen mit Fremdwerbung sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Teilgebietsflächen des GE 1 nicht zulässig. In den Teilgebietsflächen des GE 2 sind Anlagen mit Fremdwerbung zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Eigenart der Umgebung einfügen und die Gestaltungsvorgaben des Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger einhalten. | |
| 8 | Niederschlagswasser | § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO |
| 3.1 | 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.
- 9 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
- 4.1 In allen Baugebieten sind Einfriedigungen in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m in Verbindung mit Hecken oder mit einer Begrünung aus Rank- bzw. Schlingpflanzen zulässig.
- 4.2 Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind nicht zulässig.
- 10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO**
- 5.1 Die nicht bebauten und nicht begrüneten Grundstücksflächen (Hof-/Lagerflächen, Stellplätze, Carports) sind in versiegelter Bauweise herzustellen.
- 5.2 Die äußere Gestaltung und die Gestaltung der unbebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.
- 5.3 Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.
- 6 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben §74 Abs. 1 Nr. 6 LBO**
- 6.1 Für gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans und dieser Satzung zulässige genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnissgabeverfahren vorgeschrieben.
- 7 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**
- 7.1 Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.