



**Zeichenerklärung**  
Planungsrechtliche Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)
<b>MU</b> Urbanes Gebiet	Öffentliche Verkehrsfläche
<b>zEH</b> ZEH: zusätzliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandels (siehe Textteil) (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauO)	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Brückenplatz (siehe Textteil)
<b>Fläche zur Überbauung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Höhengliederung nach Art der baulichen Nutzung (siehe Textteil)</b> (§ 9 Abs. 1 BauO)	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Fuß+Rad (siehe Textteil)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 10-12 BauO)	Ein- und/oder Ausfahrtsbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauO)
<b>EdH = 428,10</b> Bezugshöhe in Metern ü. NN (§ 19 Abs. 1 BauO)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)
<b>HbA</b> Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauO)	Öffentliche Grünfläche
<b>1.0</b> Grundflächenzahl (§ 19 BauO)	Zweckbestimmung: - Parkanlage
<b>13.000 qm</b> Geschossfläche (§ 20 BauO)	- Spielplatz
<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, § 10-12 BauO)	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauO)
<b>a</b> abweichende Bauweise	Zweckbestimmung: Wasserfläche/ abwassertechnische Anlage
überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 Abs. 3 BauO)	
baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauO)	
überbaubare Grundstücksflächen V.a. § 9 Abs. 1 BauO	

<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauO)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Pflanzung Einzelbäume (siehe Textteil)	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauO)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauO)
	Abgrenzung unterschiedl. Art der baulichen Nutzung
	Abgrenzung sonstiger Festsetzungen: Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

<b>Äußere Gestaltung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauO)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>FD</b> Flachdach	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
<b>0°-12°</b> Dachneigung	
	Aufteilung der Straßenverkehrsflächen (unverbindlich) gem. Vermessung Stand 06/2019

<b>Hinweise</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (§ 9 Abs. 6 BauO)
--- Markingengrenze	Grundwassermessstellen (werden verschlossen)
428,940 Bestandshöhe Bordsteinoberkante	
BF 33 Baufeldbenennung mit ca. Grundstückgröße	
10,5 Bemaßung in ca. Werten, unverbindlich	
unverbindlicher Parzellierungsvorschlag	
Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne	
Leitungsstrasse in öffentlicher Grünfläche, Darstellung zur Berücksichtigung bei Freiflächenplanung	

<b>Beispiel Nutzungsschablone</b>	<b>Füllschema der Nutzungsschablone</b>
<b>MU</b> HbA 19,0-25,80	Baugebiet minimale maximale Höhe baulicher Anlagen
<b>1.0</b> 13.000 qm	Grundflächenzahl Geschossfläche
<b>a</b>	Bauweise
BZH = 429,10	Bezugshöhe

<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>Beispiel Nutzungsschablone</b>

<b>Geometrische Grundlagen</b>	<b>Beispiel Nutzungsschablone</b>
BauZf in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 01.08.2020 (BGBl. I S. 2728) geändert worden ist, BauZf in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3746), PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1071) geändert worden ist, LSG in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 307), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (BGBl. I S. 313) geändert worden ist.	
Fläche: ca. 10,97 ha	
Freizeitliche Unterhaltung der Öffentlichkeit/Bürgerinformationsveranstaltung § 19 Abs. 1 BauO 04.02.2007 - 04.07.2007	
Freizeitliche Unterhaltung der Behörden und sonstige Tätigkeiten öffentlicher Art § 4 Abs. 1 BauO 20.04.2009 - 20.05.2009	
Ausgangspunkt des Zweckverbandes § 9 Abs. 2 BauO 30.05.2007 - 13.07.2007	
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Ausweisung § 9 Abs. 1 BauO 21.04.2009 - 29.05.2009	
Örtliche Ausweisung des Planterrevts § 14 Abs. 1 BauO im Anbauort Böblingen 15.01.2021 in Sindelfinger Zeitung 15.01.2021	
Berechtigungen und Eintragung von Stellungsplanen von Behörden und sonstige Tätigkeiten öffentlicher Art § 4 Abs. 2 BauO, § 4 Abs. 2 BauO 25.01.2021 - 28.02.2021	
Erneute Betriebsübertragung § 4 Abs. 3 BauO Mail vom 03.08.2021 an RP Stuttgart, Referat 48.2 Mail vom 17.03.2021 an BSG	

**Übersicht** ohne Maßstab

Grundkarte: Amtliche Liegenschaftskarte (ALKB), Stand Juni 18  
© Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgk.bwl.de)  
Vermaßung: 1:5000, Stand Juni 2019

Maßstab im Original: 1:1.000  
Planformat im Original: 970 x 534 mm

**Zweckverband Flugfeld**  
Böblingen/Sindelfingen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Flugfeld - Seefuerpromenade" 7.0

vom 11.06.2021

**baldauf**  
ARCHITECTEN  
STÄDTPLÄNER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Schwanenstraße 27 | 71761 Sindelfingen  
Tel. 07141 967 0-10 | Fax 07141 967 41-22  
www.baldauf-architekten.de | info@baldauf-architekten.de

**Zweckverband  
Flugfeld Böblingen / Sindelfingen**



**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „FLUGFELD – SEEUFERPROMENADE“ 7.0

**vom 11.06.2021**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- D HINWEISE
- E Verfahrensvermerke

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Umweltbericht**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 29. Mai 2019
- **Grünordnungsplan**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 29. Mai 2019
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 26. Juli 2018
- **Luftschadstoffgutachten**, Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Dezember 2018
- **Fachbeitrag Schall**, ZV Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Modus Consult, Bruchsal, Mai 2019
- **Verkehrsuntersuchung** Seepromenade, Flugfeld 7.0: Baufeld 32 bis 37 - Verkehrsabwicklung Tiefgaragenzufahrten, Schlothauer & Wauer, NL Tübingen, Februar 2019

- **Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seepromenade**, Flugfeld Böblingen / Sindelfingen, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, 05. März 2019
- **Baugrundsituation** auf dem ehemaligen Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen (Flugfeld) - Baubereich Gewerbegebiet Nord, ARCADIS Consult GmbH, Stuttgart, 17. November 2006
- **Baugeologisches Gutachten** – BV Seeuferbebauung, Baufeld 35 + 36, Geologisches Büro Dr. Behringer, Böblingen, Stuttgart, den 15.10.2018

## 4 Geltungsbereich

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

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

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 Definitionen

1. Im Geltungsbereich zulässige Einzelhandelssortimente (Auszug der nicht innenstadtbedeutsamen Sortimentsliste der Städte Böblingen und Sindelfingen):
  - Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
  - Büromaschinen
  - Sanitär-/Badeinrichtungen und Zubehör
  - Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen
  - Beleuchtungskörper, Lampen
  - Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
  - Rollläden und Markisen
  - Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
  - Groß-Campingartikel
  - Groß-Sportgeräte
  - Fahrräder, Fahrradzubehör
2. Im Geltungsbereich zulässige Einzelhandelssortimente (Auszug der innenstadtbedeutsamen Sortimentsliste der Städte Böblingen und Sindelfingen):
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
  - Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und -rahmen, Korb- und Flechtwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
  - Musikalien, Musikinstrumente
  - Spielwaren
  - Fotogeräte, Fotozubehör
  - Blumen
3. Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.
4. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

Die Verlagerung von nicht baulich in Anspruch genommenen Verkaufsflächen auf ein anderes Grundstück innerhalb der Seeuferpromenade ist ausnahmsweise zulässig, sofern durch Baulast gesichert wird, dass das übertragene Kontingent insgesamt nur einmal in Anspruch genommen wird.

5. Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen vor allem ältere Menschen, dauerhaft stationär gepflegt werden.
6. Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

## A1.2 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

1. **Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO):
  - Wohnungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt werden (die Festsetzungen unter A12 sind zu beachten),
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht** innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1 Ziff. 1) in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,086,
  - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten bis zu 25 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung vertriebener Lebensmittelware, als Verkaufsstelle von Handwerksbetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten bis zu 25 % der genehmigten, handwerklich genutzten Geschossfläche, mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,017 für die Baufelder 33-36 und einer VKZ von bis zu 0,018 für Baufeld 37.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt sind,
  - Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt werden.
2. **Zusätzlich** zu den Nutzungen nach Ziff. 1 ist in dem mit **zEH** gekennzeichneten Bereich (Teilbereiche der Baufelder 35 und 36) zulässig:
  - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1 Ziff. 2) in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,04 (bezogen auf den mit zEH gekennzeichneten Bereich).
3. **Nicht zulässig** sind (§ 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
  - Wohnen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss,
  - sonstiger, nicht unter Ziff. 1 und 2 aufgeführter Einzelhandel,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,

- Lagerflächen,
  - Werbeanlagen, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung),
  - Mobilfunkanlagen,
  - sonstige, nicht unter Ziff. 1 aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Arzthäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
  - Anlagen für kirchliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen.
4. **Fläche mit Höhengliederung** nach Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- In den pink schraffierten Flächen (Überbaumöglichkeit der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind ab dem 2. Obergeschoss die Nutzungen nach A 1.2 Ziff. 1 zulässig bzw. nach A 1.2 Ziff. 3 nicht zulässig.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossfläche,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl und Geschossfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Höhe der baulichen Anlage (HbA) ist entsprechend den Planeinschrieben als Mindest- und Maximalwert festgesetzt. Sie bemisst sich zwischen der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika.
2. Die Mindesthöhe von 19 m über BZH ist für mind. 50 % der Grundfläche der baulichen Anlage einzuhalten.
3. Die Bezugshöhen (BZH) sind über Normalnull (üNN) entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.
4. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage durch technische oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Gesamtfläche aller Dachflächen einer baulichen Anlage einnehmen, um bis zu 3,00 m zulässig, vorbehaltlich einer vorherigen und schriftlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Die untergeordneten Bauteile müssen von der Gebäudeaußenkante zum öffentlichen Raum um 2,00 m zurückversetzt sein.

5. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie 2 m vom Dachrand zurückversetzt sind und die Höhe des Daches nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

### **A3 Bauweise**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: in Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m über BZH gilt eine Mindestgebäuelänge von 100 m. Ab einer Gebäudehöhe von größer 7 m über BZH ist keine Mindestlänge vorgegeben.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bereiche in denen die oberirdische Bebauung erst ab 7 m über BZH zulässig ist, sind im zeichnerischen Teil mit einer gesonderten Baugrenze festgesetzt.
2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Gelände lediglich unterbauen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

#### **A5.1 Stellplätze und Garagen**

(§12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagengeschosse sind nur als Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Offene, ebenerdige Stellplätze sowie oberirdische Garagengeschosse sind in den urbanen Gebieten unzulässig.

#### **A5.2 Nebenanlagen**

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO incl. Flächen für die Müllentsorgung sind in die Gebäude zu integrieren.
2. Ausgenommen hiervon sind Spielplätze mit Spielgeräten, sowie Aufenthaltsbereiche mit dazugehöriger Möblierung.
3. Ausnahmsweise sind außerhalb der Gebäude nicht überdachte Nebenanlagen in Form von Fahrradbügeln zulässig.
4. Hinweis: §14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Rad**

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- Fußgänger- und Radverkehr.

### **A6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Brückenplatz**

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- Fußgänger- und Radverkehr,
- Außengastronomie.

### **A6.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Je Baufeld ist nur eine (1) Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m zulässig.

## **A7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage sind folgende Anlagen zulässig.

- befestigte, wasserdurchlässige Wege und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielflächen,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

## **A8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der Wasserfläche „Langer See“ (Regenrückhaltebecken) sind zulässig:

- technische Bauwerke zur Herstellung des Sees, der Uferbefestigungen incl. Treppen, Stege, Brüstungen, Absturzsicherungen etc.
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- die Ausbildung eines Schilfbeets (Röhrichtzone).

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Der Abflussbeiwert der Gesamtfläche aller Dachflächen einer baulichen Anlage hat hierbei mindestens 0,5 zu betragen.

Dachwasser, das einer Vorreinigung bedarf, muss über den Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, diese Teildachflächen sind mit einem Abflussbeiwert von 0,0 anzurechnen.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

FR – Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste

LR – Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bis Oberkante Tiefgaragendecke.

## **A11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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.
2. Zulässig sind die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.
3. Der Betrieb haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme oder der Betrieb von Zimmerkaminen sind hiervon nicht betroffen.

## **A12 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 an den zur Flugfeld-Allee hin orientierten Nordfassaden sowie den senkrecht dazu angeordneten West- bzw. Ostfassaden unzulässig;

sie sind zulässig, wenn

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

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

2. Im MU ist zusätzlich an den zur Flugfeld-Allee orientierten Nordfassaden eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass keine zur Belüftung der Räume

notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Büroräume) vorgesehen werden.

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

- a) wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
  - b) wenn die Grundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büros von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
  - c) wenn durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.
3. *Hinweis: Auf den Fachbeitrag Schall der Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, wird verwiesen. In diesem finden sich Aussagen zum Thema Gastronomie und ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.*

## **A13 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. 25a und b BauGB)

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 m<sup>2</sup> anzulegen.

### **A13.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung der Baugrundstücke durch Bäume**

Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Auf Dachflächen von Tiefgaragen muss die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht im Bereich des Wurzelraums mindestens 80 cm betragen. Pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum vorzusehen.

Sofern die bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke bzw. Gebäude die zuvor genannte Baumpflanzung nicht zulässt, kann ausnahmsweise - bei entsprechendem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren - eine Pflanzung einzelner Bäume an anderer Stelle innerhalb des Zweckverbandsgebietes zugelassen werden. Bei Pflanzung an anderer Stelle muss die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers, die dauerhafte Sicherung mittels Grunddienstbarkeit und die Aufnahme der Pflanzung als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung erfolgen.

### **A13.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen**

1. Von den zeichnerisch festgesetzten Allee-Bäumen kann je Baufeld ein Baum im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen entfallen. Es sind jedoch mindestens 32 Stück als standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.
2. Zusätzlich sind entlang der Flugfeld-Allee auf Höhe des Brückenplatzes weitere Bäume entlang der Allee zulässig.

### **A13.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Pflanzflächen zulässig.

### **A13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Dachbegrünung**

Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dächer (incl. Dachaufbauten) sind zu mindestens 25% mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist zulässig.

(Auf die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung A9.1 wird verwiesen.)

### **A13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Baumerhalt**

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

### **A13.6 Pflanzfestsetzung 6 (PF 6): Erhalt Röhrlichtzone Langer See**

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer Fläche von 7.300 m<sup>2</sup> bestehende Röhrlichtzone ist in ihrer Funktion als Wasserreinigungsanlage zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Gebäudetiefe

Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt für die Sockelgeschosse (bis 7 m Gebäudehöhe) 20 m. Unterirdische Geschosse und Gebäudeteile über 7 m über BZH sind hiervor ausgenommen, sie dürfen die gesamte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Tiefgaragen überbauen.

### B1.2 Dachgestaltung

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

### B1.3 Untergeordnete Bauteile / Dachaufbauten

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

### B1.4 Garagen und Garagengeschosse

Die Tiefgaragen dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.  
Hinweis auf Lüftungsgitter unter D 11.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### B2.1 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden und ihren Bauteilen (z.B. Dachaufbauten) angebracht werden. Unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden. Über die Gebäudeoberkante hinausragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
2. An den Richtung Süden (Seeseite) ausgerichteten Fassaden sind Werbeanlagen ab einer Höhe von sieben Metern Gebäudehöhe (über dem Gebäudesockel) nicht zulässig.
3. Je Geschäft oder Firma sind drei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen bzw. in ein einheitliches Gestaltungskonzept zu integrieren.
5. Die Werbeanlagen müssen in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe aufeinander, auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum abgestimmt sein.
6. Es können selbst leuchtende, angestrahlte oder hinterleuchtete Werbeanlagen verwendet werden. Von leuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendung bzw. Gefährdung des Verkehrs oder der Fußgänger ausgehen.

Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke dürfen von der Werbebeleuchtung nicht überschritten werden:

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

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

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

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

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

## B2.2 Werbeanlagen parallel zur Fassade

### B2.2.1 Sockelbereich (bis zu sieben Meter Gebäudehöhe über BZH)

1. Im Bereich des Gebäudesockels sind Werbeanlagen über der jeweiligen Laden- und Geschäftseinheit unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder im Bereich der Fensterflächen zulässig.
2. Es sind Werbeanlagen in Form von Einzelelementen und Schriftzüge bis zu einer maximalen Höhe im Mittel von 60 cm zulässig. Je Fassade darf die Länge der Werbeanlagen eines Betriebes 2/3 der ihm zugeordneten Fassadenbreite nicht überschreiten.

### B2.2.2 Sonstige Werbeanlagen parallel zur Fassade

1. Sonstige Werbeanlagen, außer den unter B2.2.1 genannten, sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
2. Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Gemeinschaftsanlage 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 ihrer Länge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.
  - bei senkrechter Anordnung 2/3 der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Die maximale Breite der Werbeanlage darf 1/3 ihrer Höhe, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der Einzelanlage innerhalb der Gemeinschaftsanlage darf 60 cm nicht überschreiten.

Die Festsetzung B2.1 Ziff. 2, wonach an der der Seeuferpromenade zugeordneten Fassadenseite oberhalb des Gebäudesockels keine Werbeanlagen zulässig sind, bleibt hiervon unberührt.

### **B2.3 Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade (Stechschilder / Ausleger)**

1. Ausleger bzw. Stechschilder, die rechtwinklig zur Fassade angebracht werden, sind nur im Bereich des Gebäudesockels (bis zu sieben Meter Gebäudehöhe über BZH), jedoch nicht an der Seeuferpromenadenseite zulässig.
2. Stechschilder dürfen maximal 1,0 m auskragen. Einzelanlagen sind bis zu einer Höhe von 80 cm und einer Konstruktionsbreite von 25 cm zulässig.  
Bei einer Ausbildung der Stechschilder als Sammelanlage, darf die Gesamthöhe aller übereinander angebrachten Stechschilder 4,0 m nicht überschreiten.
3. Vom Gehweg bis zur Unterkante des Auslegers bzw. Stechschildes muss der Abstand den verkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechen, d.h. die lichte Höhe muss mindestens 3,0 m sowie der Abstand zum Fahrbahnrand – äußerste Kante des Schildes - mindestens 0,7 m betragen.

### **B2.4 Freistehende Werbeanlagen**

1. Sonstige freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen können ausnahmsweise zusätzlich zu den Werbeanlagen gemäß Ziffer B 2.1 Ziff. 3 zugelassen werden, sofern die besondere Grundstückssituation, z. B. eine Solitärlage mit mehreren Zugängen oder Zufahrten, dies erfordert. Die Stelen dürfen maximal 1,80 m Höhe x 0,80 m Breite betragen und sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.
2. Fahnen und Fahnenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

1. Die Oberflächen aller privaten unbebauten Flächen einschließlich der Zugänge zu den Gebäuden (Wege, Treppen, Rampen) mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der Vorgaben des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolgers herzustellen.
2. Auf den Hinweis D10 zur Streupflicht-Satzung wird verwiesen.
3. Erfordert die Herstellung einer Grundstücksein- und -ausfahrt das Kreuzen eines Geh- und Radweges, der erhöht entlang der Straße geführt wird, muss der öffentliche Geh- und Radweg auf konstantem Niveau weitergeführt und durchgehend einheitlich gestaltet werden. Im Einfahrts-/ Querungsbereich sind Einfahrtsschwellensteine zu verwenden, um Bürgersteigabsenkungen zu vermeiden.

### **B3.2 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar**

1. Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.
2. Gastronomische Außenbereiche (auf privaten und öffentlichen Flächen) haben je Betrieb ein einheitliches Gestaltungskonzept aufzuweisen. Das verwendete Material zur Möblierung (Tische, Sitzgelegenheiten und Sonnenschirme) muss qualitativ hochwertig sein z. B. aus Holz, Metall oder Geflecht und in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe aufeinander, auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum abgestimmt sein.
3. Ausnahmsweise kann die Herstellung eines Windschutzes aus transparentem Material sowie die Aufstellung von Pflanzkübeln zur Eingrünung zugelassen werden, sofern der Charakter einer Einzäunung und Abgrenzung vom öffentlichen Raum vermieden wird. Effektbeleuchtungen, Lauflichter, Projektionen u. ä. sind grundsätzlich nicht zulässig.
4. Auf den Hinweis D14 zu den Sondernutzungsrichtlinien wird verwiesen.

### **B3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke und auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

## **B5 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

## **B6**      **Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

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

- 2 Zi-WE: 1,0 KfZ-Stellplatz
- 3 Zi-WE: 1,5 KfZ-Stellplätze
- 4 Zi-WE: 2,0 KfZ-Stellplätze
- Je Wohnung: 2 Fahrradabstellplätze, es sei denn, diese sind nach Art der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich.

## **B7**      **Ordnungswidrigkeiten**

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

# **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## **C1 Sanierungsgebiet**

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

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

## **C2 Heilquellenschutzgebiet**

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

## **C3 Grundwassermessstellen**

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

Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

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

# D HINWEISE

## D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Auf Grün- und Retentionsflächen sind die Böden und ihre Bodenfunktionen zu erhalten. Sie sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen oder Vermischungen mit Bodenfremdstoffen zu schützen. Die Böden dürfen, falls erforderlich, nur bei trockenen Bodenverhältnissen und nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.

Gegebenenfalls eingetretene Bodenverdichtungen im Bereich der Grünflächen sind durch Bodenlockerung und mit Hilfe von tief- und intensivwurzelnden Pflanzenarten nachhaltig zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass intakte, gut mit Wasser versorgte, bewachsene Böden aufgrund der Verdunstung von Bodenfeuchte und der Verdunstung über Pflanzen (Evaporation) die sommerliche Abendtemperatur deutlich fühlbar um bis zu 4 Grad Celsius absenken können.

Hinweis: Am 01. Januar 2021 ist das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in Kraft getreten. Insbesondere ist der § 3 „Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen“ zu beachten. So ist Aushub möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu reduzieren, z. B. durch planerische Maßnahmen, wie das Anheben der Straßen- und Gebäudesohlhöhen (Bodenplatten, EFH). Es ist ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Dabei sind Angaben zur Verwertung von Bodenaushub - getrennt nach dessen Qualität und Eignung - beizufügen und mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.

## D3 Geologie und Baugrund

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

Der Untergrund des Plangebietes besteht überwiegend aus Talablagerungen der Schwippe (Torf, Auelehm, Talsand und -kies), die bei Belastung durch Bauwerke meist in hohem Maße zu Setzungen neigen. Im Südostteil des Gebietes sowie unter den Talablagerungen bilden verwitterte Tonsteine des Gipskeupers (grusiger Schluss) mit unterschiedlicher Konsistenz und Setzungsfähigkeit des Untergrunds.

Der Flurabstand des Grundwassers, das durch Gipsauslaugung im Untergrund betonangreifend wirken kann, ist meist gering.

Das Vorkommen lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Insgesamt liegen ungünstige Baugrundverhältnisse vor; für die geplanten Bauwerke werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 dringen empfohlen.

Für die Baufelder 35 und 36 liegt bereits ein Baugrundgutachten vor, das den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt ist. Weitere bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden.

## D4 Grundwasser

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

Die Grundwassermessstellen, die sich im Plangebiet befinden, sind nachrichtlich in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen. Grundwassermessstellen, die nicht mehr benötigt werden sind fachgerecht zu verschließen. Die Verschlussprotokolle sind dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Umwelttechnik und der Stadt Böblingen vorzulegen. Vor Verschluss ist mit dem Landratsamt Böblingen zu klären, ob ggf. eine Ersatzmessstelle zu errichten ist.

## D5 Kampfmittel

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

## D6 Altlasten

Das Bauvorhaben „Flugfeld Seeuferpromenade“ 7.0 liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Flugfeld“. Das Gelände wurde entsprechend Sanierungsplan vom 30.01.2004 von Altlasten befreit. Die betroffene Fläche wird als Altstandort „AS Maintenance-Plant-Kaserne“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (Flächenummer 840) geführt und ist mit Handlungsbedarf „B, Belassen nach Sanierung, Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es liegt keine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Bei baulichen Änderungen auf dem Grundstück muss jedoch mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden.

Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände „Flugfeld Seeuferpromenade“ Bodenmaterial mit der Einstufung nach VwV Z1.1 bis Z2 anfallen kann. In diesem Bereich wurden PAK- und Benzo(a)pyren- Gehalte der Zuordnungsklasse Z2 nach VwV festgestellt (vgl. Baugeschichtliches Gutachten, Dr. Behringer vom 15.10.2018).

Sollte bei den Baumaßnahmen organoleptisch (d. h. optisch bzw. geruchlich) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen.

Anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Der Entsorgungsweg bzw. die Behandlung und Wiederverwertung ist dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt zu dokumentieren.

Im Planungsbereich muss mit leicht verunreinigtem Grundwasser (Mineralölkohlenwasserstoffe und leichtflüchtige halogenierten Kohlenwasserstoffe) gerechnet werden. Dies ist bei einem Eingriff ins Grundwasser zu berücksichtigen und durch begleitende Analytik zu überwachen. Die im Grundwasser gemessene LHKW-Konzentration lag bei 30,3 µg/l (vgl. Baugeschichtliches Gutachten, Dr. Behringer vom 15.10.2018). Bzgl. der vorhandenen Grundwassermessstellen siehe unter D 4.

Auf der Grundlage des für das Planungsgebiet geltenden Sanierungsplanes sowie der Bundesbodenschutzverordnung (Schutzgut Mensch) ist im Bereich von Freiflächen unbelastetes kulturfähiges Bodenmaterial (mindestens 0,50 m) aufzutragen (entsprechend DIN 19731). Ein entsprechender Nachweis ist dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, vorzulegen.

Bauvorhaben und Untersuchungsmaßnahmen sind unbedingt frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, abzustimmen.

## D7 Fernwärmeversorgung

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

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

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

## **D8 Schallschutz DIN 4109**

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

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

## **D9 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.

## **D10 Streusalzsetzung**

Auf die Streupflicht-Satzung des Zweckverbandes wird verwiesen.

## **D11 Lüftungsgitter**

Lüftungsgitter, Lüftungsanlagen und Lichtschächte im öffentlich begehbaren Raum werden nicht genehmigt.

## **D12 Pflanzlisten**

Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf den GOP von Kienle (2004) verwiesen. Zur intensiven Dachbegründung enthält der GOP keine Vorgaben.

## **D13 Seeplanung**

Bei der Errichtung von Gebäuden in den Baugebieten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz des Seebauwerkes (z.B. Drainage, Stützbauwerke, Fangedamm) erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Einzelnen mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

## D14 **Sondernutzungsrichtlinien**

Zusätzlich zu den Örtlichen Bauvorschriften wird auf die Sondernutzungsrichtlinien zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Flugfeldes Böblingen / Sindelfingen verwiesen.

## D15 **Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz**

Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen mit Anpflanzungen (A1 -A3 Glatthaferwiese, Parkanlage, Rasen) sind nach tiefer Bodenlockerung mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht aus unbelastetem kulturfähigem Bodenmaterial entsprechend DIN 19731 zu bedecken. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist mit einem möglichst mageren Oberboden anzudecken und mit einer extensive Glatthaferwiese durch Ansaat mit Regiosaatgut aus Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“, Grundmischung für mittlere Standorte, gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (FLL 2014) zu entwickeln.

Eine Ökologische Baubegleitung ist bei der Überplanung der südlichen Grünfläche hinzuzuziehen.

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

Für die Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese sind so anzubringen, dass sie möglichst nicht in die Umgebung abstrahlen, sondern dass eine gezielte Beleuchtung, ausschließlich im unbedingt notwendigen Umfang erreicht wird. Weitere Infos können dem IDUR Sonderdruck September/Oktober 2019 „Lichtverschmutzung in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ entnommen werden.

Für größere Glasflächen ab 5 m<sup>2</sup> Größe ist zur Vermeidung von Vogelschlag Vogelschutzglas zu verwenden oder es sind andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Weitere Infos können dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach aus 2012 oder dem IDUR Sonderdruck Mai/Juni 2020 „Vogelschlag an Glasflächen“ entnommen werden.

## D16 **Verbot von Schottergärten**

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## D17 **Einflussbereich des Hubschrauberlandeplatzes Flugfeldklinikum**

Der Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber des Flugfeldklinikums befindet sich südlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe. Nachdem die Gebäude wohnlichen Zwecken dienen, ist darauf hinzuweisen, dass es durch den Flugbetrieb zu einer erhöhten Lärmbelastung kommt.

Es ist darauf zu achten, dass es durch den Flugbetrieb zu Luftverwirbelungen kommt und daher Beschädigung an der Außenfassade (z.B. Jalousien, Rollläden, im Balkonbereich etc.) möglich sind.

**Konkrete Baugesuche/-anträge sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme bzw. Zustimmung vorzulegen. Nachdem sich das Plangebiet innerhalb des Kontrollraums des Verkehrsflughafens Stuttgart befindet, ist auch über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen, ob eine Zustimmung nach § 18 a LuftVG erforderlich wird. Dies ist aber erst dann möglich, wenn ein konkretes Baugesuch vorliegt.**

Eine entsprechende Ausnahme für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist im Einzelfall im Rahmen der Genehmigungsplanung durch die Luftfahrtbehörde zu prüfen.

Sollten bei der Erstellung der Bauwerke Baumaschinen, welche in die Höhe ragen (z.B. Kräne, Betonpumpen etc.), zum Einsatz kommen, sind diese rechtzeitig vorab (Vorlaufzeit ca. 4 Wochen) bei der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

## D18 Leitungstrasse

Die Haupt -Leitungstrasse in der grünen Mitte, in der viele Leitungen gebündelt werden und die nicht im Bereich von Wegen liegt, ist als Hinweis in den zeichnerischen Teil übernommen. Die Leitungstrasse ist bei der Freiflächenplanung, z.B. bei Baumpflanzungen oder Eingriffen in den Boden durch den Bau von Grund- und Stützmauern, Wegen etc. zu berücksichtigen.

Unabhängig davon können im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Leitungen verlegt sein, im Vorfeld von Eingriffen in den Boden ist daher immer beim Zweckverband und den Versorgungsträgern eine Leitungsauskunft einzuhalten.

# E VERFAHRENSVERMERKE

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 04.06.2007 bis 04.07.2007 und erneuter öffentlicher Auslegung vom 20.04.2009 bis 20.05.2009

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen vom 30.05.2007 bis 13.07.2007 und vom 21.04.2009 bis 29.05.2009

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 11.12.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

im Amtsblatt Böblingen 15.01.2021

in Sindelfinger Zeitung 13.01.2021

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

25.01.2021 - 26.02.2020

§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange zum Planentwurf und

Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung

25.01.2021 - 26.02.2020

§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Erneute Betroffenenbeteiligung

§ 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB

Mail vom 03.08.2021 an RP Stuttgart, Referat 46.2

Mail vom 17.03.2021 an BBG

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

29.11.2021

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften

29.11.2021

§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW

Aufstellung durch den Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

Böblingen, den

07.12.2021

Alexander Grullini, Geschäftsführer

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

Böblingen, den

07.12.2021



Dr. Stefan Belz, Zweckverbandsvorsitzender

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Böblingen 10.12.2021

in der Stadtzeitung Sindelfingen 08.12.2021  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Böblingen 10.12.2021

in der Stadtzeitung Sindelfingen 08.12.2021  
§ 10 Abs. 3 BauGB