A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(1) BAUGB

1.0 Tabelle über die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen und der Bauweise. § 9(1) BauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z	Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
GE 1	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	IV m.HB	0,8	2,2	a	Zulässig sind die in § 8(2) BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen: 1. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 2. Einzelhandel ist nur mit den Warengruppen Möbel, Pflanzen und Gartenartikel, Kfz, Campingfahrzeuge, Zweiräder, Reifen mit jeweiligem Zubehör, Brenn- und Schmierstoffe, Baustoffe und Baumaterialien zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Warengruppe Kfz-Zubehör. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. § 8(2) in Verb. mit § 1(5) und (9) BauNVO. 3. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Spielhallen. § 1(5) und (9) BauNVO.
GE 2		VIII m.HB	0,8	2,4	a	
GE 3		VII m.HB	0,8	2,4	a	
GE 4	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	IV m.HB	0,8	2,2	a	1. Es gelten die Festsetzungen wie bei GE 1 bis GE 3. 2. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsflächen für Textilien zulässig.
SO 1	Sondergebiet Bau- u. Heimwerkermarkt und sonstige gewerbliche Nutzung § 11 BauNVO	IV m.HB	0,8	2,2	a	1. Zulässig ist der Einzelhandel als Bau- und Heimwerkermarkt bis zu einer Gesamtgeschoßfläche von 8.000 m² und sonstige gewerbliche Nutzungen gem. § 8(2) BauNVO mit Ausnahme von sämtlichen sonstigen Einzelhandelsbetrieben. (§ 11(3) in Verb. mit § 8(2) und § 1(5) und (9) BauNVO). 2. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 3. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Spielhallen. § 1(5) und (9) BauNVO.
SO 2	Sondergebiet Elektrohandel und sonstige gewerbliche Nutzung § 11 BauNVO	IV m.HB	0,8	2,2	a	1. Zulässig ist der Einzelhandel mit Elektroartikeln bis zu einer Gesamtgeschoßfläche von 5.600 m² und sonstige gewerbliche Nutzungen gem. § 8(2) BauNVO mit Ausnahme von sämtlichen sonstigen Einzelhandelsbetrieben. (§ 11(3) in Verb. mit § 8(2) und § 1(5) und (9) BauNVO).

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z	Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß GFZ	Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
						2. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 3. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Spielhallen. § 1(5) und (9) BauNVO.
Fläche für den Gemeinbedarf § 9(1) 5. BauGB	II	-	-	a	Jugendhaus	

2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG. § 16 - 21a BAUNVO

2.1 Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung siehe unter A.1.0.

2.2 Festsetzungen der Höchstgrenze der Höhen baulicher Anlagen. § 16(3) BauNVO

Tabelle über die einzelnen Höhenbeschränkungen

GE 1	GE 4	SO 1	SO 2	GE 2	GE 3
16,00 m ü. EFH (A.2.2.1.2)		OK - siehe Planzeichnung		OK - siehe Planzeichnung	
Ausnahmsweise können 17,50 m zugelassen werden					
Bis zu weiteren 4,00 m zulässig: 1. Technische Aufbauten 2. Wohnungen gem. § 8(3)1. BauNVO (A.2.2.1.2 und A2222)					
Höhenbeschränkungen durch die elektrische Freileitung der EVS (LR 2) (A.2.2.3 und A.7.2)					
Ausnahmsweise sind V Vollgeschosse zulässig. (A.2.4)					

2.2.1 GE 1, GE 4 und SO 1:

2.2.1.1 EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe):
Die EFH darf an keiner Stelle höher als 1,50 m über dem bestehenden Gelände liegen.
Bei Gebäuden entlang der Mahdentalstraße darf die EFH jedoch nur um höchstens 0,30 m höher sein als der entsprechende Abschnitt der Mahdentalstraße.

2.2.1.2 OK (Oberkante des Gebäudes): max. 16,00 m über der EFH
Ausnahmsweise können 17,50 m zugelassen werden, soweit dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

Darüber hinaus sind bis zu weiteren 4,00 m Höhe zulässig:
1. Technische Aufbauten und
2. Wohnungen gem. § 8(3)1. BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), deren Gesamtgrundfläche nicht größer als 1/5 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ist.
Sie sind mindestens 2 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

2.2.2 GE 2, GE 3 und SO 2:

2.2.2.1 Die max. Höhe der OK (Oberkante des Gebäudes) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2.2 In SO 2 sind die Festsetzungen in A.2.2.1.2, Satz 3, zulässig.

2.2.3 LR 2 (Leitungsrecht zugunsten der EVS -elektrische Freileitung-)
Bauliche Anlagen und Pflanzen müssen von den Leitungsseilen einen Mindestabstand von 5,00 m haben.
Bei Bauvorhaben ist es sinnvoll, sich vorzeitig mit der EVS abzustimmen.

2.3 Sind bei Geschossen mit mehr als 3,50 m Höhe die Bedingungen des § 17(3) BauNVO erfüllt, so bleibt eine größere Geschossnähe als 3,50 m bei der Berechnung der Baumassenzahl außer Betracht. § 17(3) BauNVO

2.4 GE 1, GE 4, SO 1 und SO 2:
Ausnahmsweise sind fünf Vollgeschosse zulässig, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) und die in A.2.2 festgesetzten Höhenbeschränkungen (in GE 1, GE 4 und SO 1: 16,00 m ü. EFH, in SO 2: 456,00 m ü.NN) nicht überschritten werden. § 17(5) BauNVO

2.5 Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) kann erhöht werden um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden bis zu einer Überschreitung von max. 25 %. § 21a(5) BauNVO
Dies gilt nicht für die festgesetzten Obergrenzen für Einzelhandelsnutzungen in SO 1 (8.000 m²) und SO 2 (5.600 m²).

3.0 DIE BAUWEISE. § 22 BAUNVO

3.1 Abweichende Bauweise. § 22(4) BauNVO
Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Länge von 100 m.

4.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN. § 12 BAUNVO

4.1 Tiefgaragen und Garagen sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze sind außer auf den für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen (s. A.8.1) innerhalb der ganzen Grundstücksfläche zulässig.

4.2.1 Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu untertailen und zu bepflanzen.
Ein mit Bäumen und Sträuchern abgegrenztes Stellplatzfeld darf nicht aus mehr als 10 Stellplätzen bestehen.
Pro 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume auf der mit "pf" gekennzeichneten Fläche (s. A.8.1) werden nicht angerechnet.

5.0 NEBENANLAGEN. § 14 BAUNVO

5.1 Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFELDER). § 9(1)10. BAUGB

6.1 Auf den Sichtfeldern ist jegliche sichtbehinderende Nutzung unzulässig, die eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn überschreitet. Das betrifft u. a. Anpflanzungen und Einfriedungen. Ausnahme A.9.1.
Die Überbauung ab dem II. Geschoss ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, zulässig.

7.0 LEITUNGSRECHTE. § 9(1)21. BAUGB

7.1 LR 1 = Fläche, die mit Leitungen zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

7.1.1 Leitungen und Schächte müssen auf der gesamten Länge zur Wartung und für die Reparaturarbeiten zugänglich bleiben.

7.1.2 Bauliche Anlagen, die auf der überbaubaren Fläche zulässig sind, müssen im Einvernehmen mit der Stadt Sindelfingen -Tiefbauamt- errichtet werden.

7.2 LR 2 = Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der EVS zu belasten ist.

7.2.1 Bauliche Anlagen und andere Vorhaben, welche die Leitung beeinträchtigen könnten oder selbst von der Leitung beeinträchtigt werden könnten, sind unzulässig.
Siehe A.2.2.3.

8.0 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. § 9(1)25.A BAUGB

8.1 Die mit "pf" gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen (siehe 8.3) Blüten- und Decksträuchern dicht zu bepflanzen (ca. eine Pflanze pro m² und ein Baum pro 100 m²). Unterbrechungen für notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig.
In den Sichtfeldern gilt die Einschränkung gem A.6.1.

8.2 Zur Bepflanzung von Stellplatzflächen siehe A.4.2.1.

8.3 Die Anpflanzung der Bäume entlang der Nübstraße, dem Vogelhainweg und der Eschenbrunnenstraße hat wie in der Planzeichnung festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen bis zu 4 m sind möglich. Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume, z.B. stadtklimataugliche Arten von Ahorn, Linde, Esche oder Robinie zu pflanzen.

8.4 Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachflächen sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten. § 9(1)25.a BauGB, § 9(4) BauGB in Verb. mit § 73(1)1. LBO

9.0 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN. § 9(1)25.B BAUGB

9.1 Die Bäume entlang der Mahdentalstraße auf der mit "pb" gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen auf Grund notwendiger Zugänge und Zufahrten sind zulässig.
Innerhalb der Sichtfelder sollen pro 100 m Länge ca. 10 Bäume, sonst ca. 15 Bäume stehen.

10.0 VERKEHRSFLÄCHEN. § 9(1)11. BAUGB

10.1 Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Hinweis.

10.2 Das Verkehrsgrün kann für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(4) BAUGB UND § 73 LBO

1.0 DÄCHER. § 73(1)1. LBO

1.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
Bei I- bis II-geschossigen Gebäuden sind als Ausnahme geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.

1.2 Die Dachbegrünung ist in A.8.4 festgesetzt.

2.0 WERBEANLAGEN. § 73(1) LBO

2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

2.2 Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht ist unzulässig.

2.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmens handelt und sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen.

3.0 DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN. § 73(1) LBO

3.1 Bauwerke mit mehr als 30 m Fassadenabwicklung sind so zu gliedern, daß auf eine Länge von max. 30 m ablesbare Baukörper entstehen.

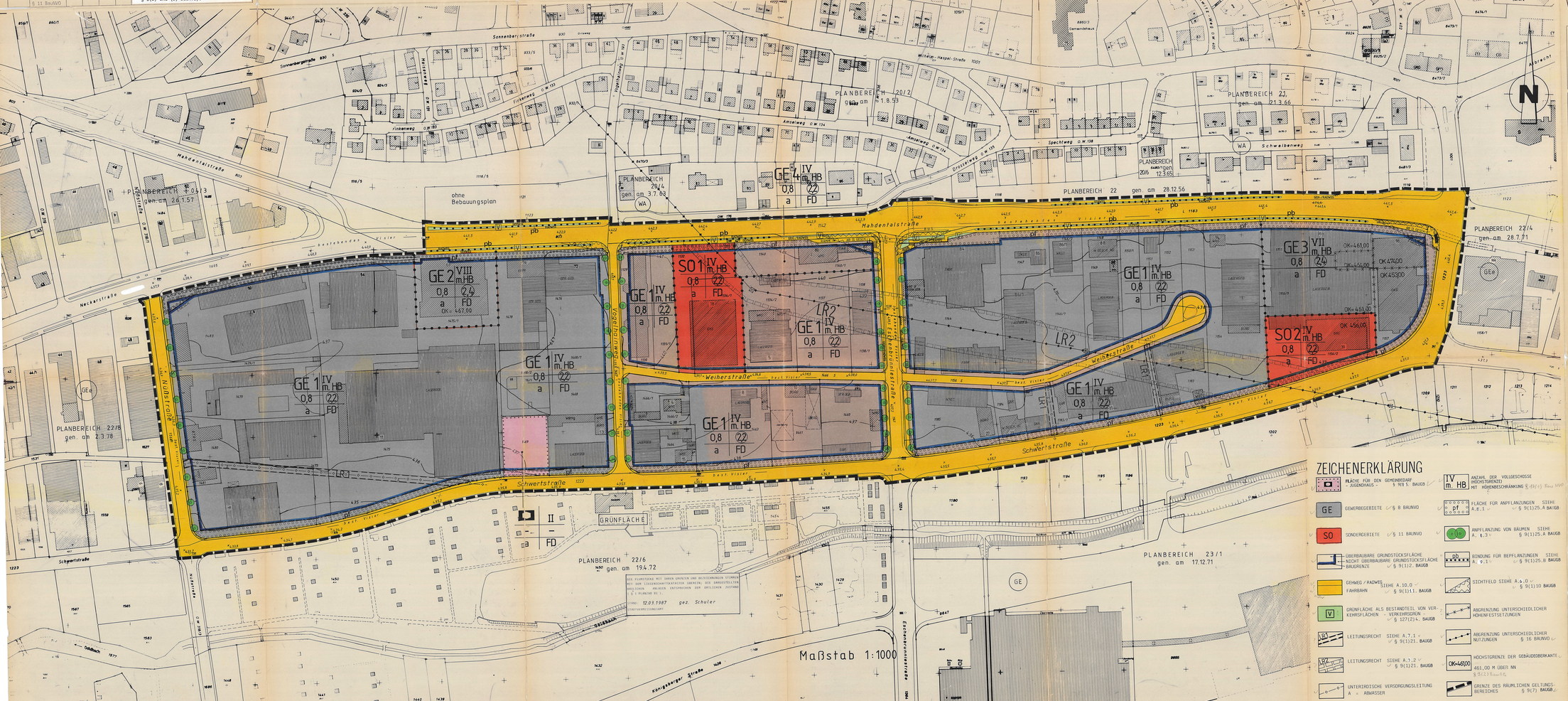
3.2 Weitgehend geschlossene Baukörper (Lagergebäude und sonstige Hallen) sind durch Fassadenbegrünungen und durch Architekturelemente zu gliedern.

3.3 Die Fassade soll eine differenzierte Farbgestaltung entsprechend den verwendeten Architekturelementen erhalten. Die Verwendung von Leuchtfarben ist unzulässig.
Es sind nur helle, lichte Farbtöne zu verwenden.

C. HINWEIS

1.0 Schreiben des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 29.06.1985:
Bei Bauvorhaben wird wegen des ungleichmäßigen Baugrundes und zeitweilig hoher Wasserstände eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

2.0 Vor der Überbauung von Leitungen und Kanälen muß der Eigentümer die Verlegung mit dem maßgebenden Amt der Stadt Sindelfingen regeln.



ZEICHENERKLÄRUNG

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF – JUGENDHAUS – § 9(1) 5. BAUGB
- GE GEWERBEGEBIETE § 8 BAUNVO
- SO SONDERGEBIETE § 11 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUGRENZE § 9(1)2. BAUGB
- GEHWEG / RADWEG / FAHRBAHN SIEHE A.10.0 § 9(1)11. BAUGB
- V GRUNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSFLÄCHEN – VERKEHRSGRÜN – § 127(2)4. BAUGB
- LR1 LEITUNGSRECHT SIEHE A.7.1 § 9(1)21. BAUGB
- LR2 LEITUNGSRECHT SIEHE A.7.2 § 9(1)21. BAUGB
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG A = ABWASSER
- ELEKTRISCHE FREILEITUNG
- IV m. HB ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖCHSTGRENZE / MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG § 16(4) BauNVO
- pf A.8.1 FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN SIEHE A.8.1 § 9(1)25.A BAUGB
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN SIEHE A. 8.3 § 9(1)25.A BAUGB
- pb A. 9.1 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN SIEHE A. 9.1 § 9(1)25.B BAUGB
- SICHTFELD SIEHE A.6.0 § 9(1)10 BAUGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 16 BAUNVO
- OK=461,00 HÖCHSTGRENZE DER GEBÄUDEOBERKANTE 461,00 M ÜBER NN § 9(1)1 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9(7) BAUGB
- FD FLACHDACH

VERFAHRENSDATEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 8.12.1986
BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986
LBO in der Fassung vom 28.11.1983
geändert am 1.4.1985
PlanzVO vom 30.7.1981

ABGRENZUNG

IM NORDEN:
SÜDLICHE GRENZE DER NECKARSTRASSE UND NÖRDLICHE GRENZE DER MAHDENTALSTRASSE
IM OSTEN:
ÖSTLICHE GRENZE DER SCHWERTSTRASSE
IM SÜDEN:
SÜDLICHE GRENZE DER SCHWERTSTRASSE
IM WESTEN:
WESTLICHE GRENZE DER NÜSSTRASSE

FLÄCHE
CA. 21,1 HA

BEZUGSPLÄNE

PLANBEREICH	GENEHMIGUNG
22/ 5	18.04.1972

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2(1) BBAUG
08.02.1983

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3(1) BBAUG
AB 13.05.1983 3 WOCHEN

AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3 (2) BAUGB
PLAN VOM 14.04.1989 AM 06.06.1989

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 (2) BAUGB
PLAN VOM 14.04.89 VOM 26.06. - 11.08.89

SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BAUGB
PLAN VOM 14.04.1989 / 18.09.1989 AM 16.01.1990
PLAN VOM 14.04.1989/18.09.1989 ERNEUT AM 17.09.1991

ANZEIGEVERFAHREN § 11 BAUGB
ERLASS RP VOM 21.05.1990
ERNEUTER ERLASS RP 31.10.1991

INKRAFTTRETEN § 12 BAUGB
16.08.1990
ERNEUTE BEKANNTMACHUNG AM 23.12.1991

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEB.PL. TRETEN IN SEINEM GELTUNGSBEREICH DIE ORTSBAUSATZUNG UND ALLE BISHER

VORSTEHENDER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 17.09.1991 VOM GEMEINDERAT ERNEUT BESCHLOSSEN UND DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM ANGEZEIGT, DAS MIT ERLASS VOM 31.10.1991 ERKLÄRT HAT, DASS KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WERDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT
SINDELFINGEN, DEN 27.11.1991
(DR. ROMMEL) OBERBÜRGERMEISTER

STADT SINDELFINGEN

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET MAHDENTAL

ZWISCHEN NECKAR-, MAHDENTAL-, SCHWERT- UND NÜSSTRASSE

PLANBEREICH 22/5
1. ÄNDERUNG



ANGEZEIGT
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
2. MAI 1990

STADTPLANUNGSAMT

FERTIGT 14.04.1989
GEÄNDERT 18.09.1989 (HINWEIS 2.0) (A2.1/NO A.2.2)

ANLAGE BEGRÜNDUNG VOM 14.04.1989/ 18.09.1989

ABSCHRIFT