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 (GRZ) als Höchstmaß BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß BauNVO 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		VII m.HB	0,8	2,4	a	
GE 3		VIII 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 (GRZ) als Höchstmaß BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß BauNVO 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 (A.2.2.1.2)					
Bis zu weiteren 4,00 m zulässig: 1. Technische Aufbauten 2. Wohnungen gem. § 8(3)1. BauNVO (A.2.2.1.2 und A.2.2.2)					
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 5,0 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 Geschosshöhe 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 (im GE 1, GE 4 und SO 1: 16,00 m ü. EFH, im SO 2: 456,00 m ü.NN) nicht überschritten werden. § 17(5) NauNVO

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 im 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 unterteilen 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 Nößstraße, dem Vogelhainweg und der Eschenbrunnlestraße 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). 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 28.06.1985:
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.