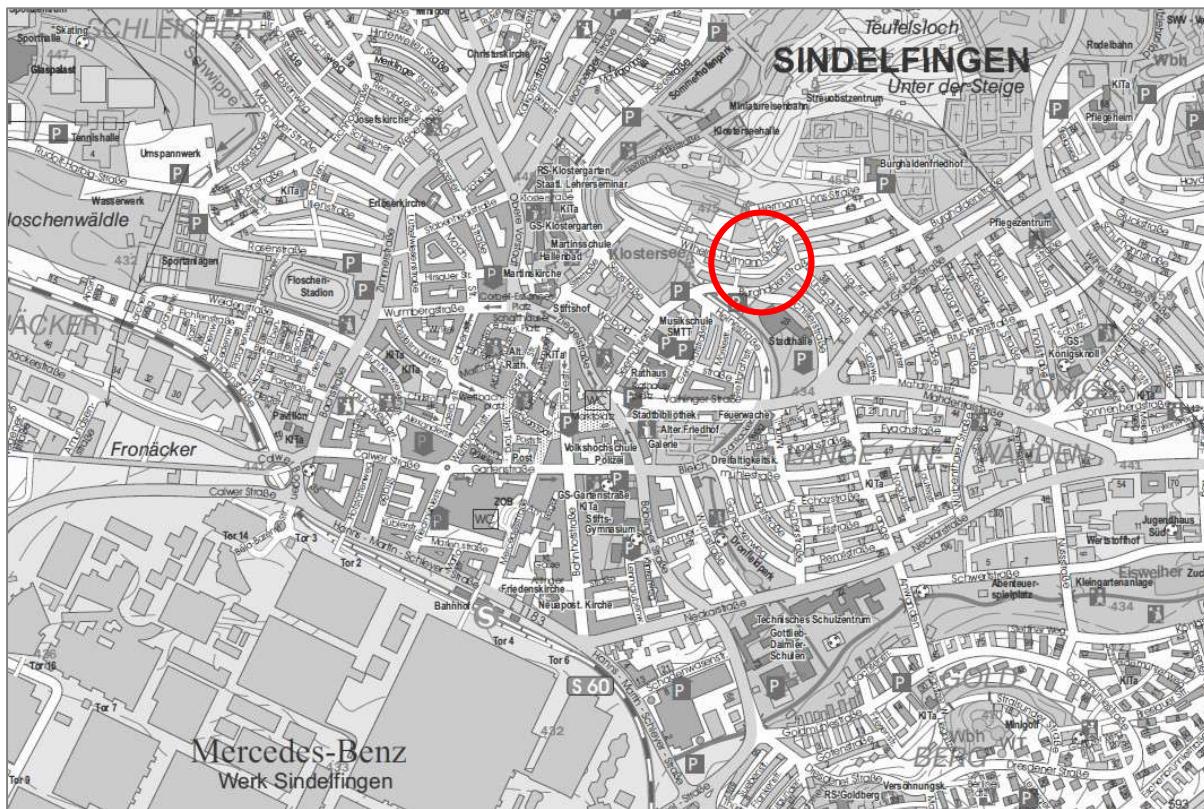


„Burghalden / Wilhelm-Hörmann-Straße und Umgebung“ 2. Änderung

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 3/9-2

in Sindelfingen



TEXTTEIL

- ENTWURF -

Datum:
16.10.2025

Ortsteil:
Sindelfingen

Bearbeiter:
Anja Hartmann / Project GmbH

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss 26.03.2019
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung 03.04.2019
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Auslegungsbeschluss _____._____.2025
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung _____._____.2025
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung _____._____.2025 - _____._____.2025
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung Behörden _____._____.2025 - _____._____.2025
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss _____._____.2025
(§ 10 BauGB)

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____.2025 überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sindelfingen, den _____

Dr. Corinna Clemens
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und

Inkrafttreten am: _____

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Planzeichnung vom 16.10.2025
- Textteil vom 16.10.2025 (9 Seiten)

Als **Anlage** dieser Satzung ist die Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange vom 16.10.2025 beigefügt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

1.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird nur für das nordwestliche Baufenster (hier Planeinschrieb) festgesetzt.

Entsprechend Planeinschrieb wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 3,50 m über Fahrbahnachse beschränkt. Der untere Bezugspunkt ist dabei die höchste Stelle der Fahrbahnachse im Bereich des zu bebauenden Grundstückes.

2.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude von maximal 25 m, festgesetzt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zulässig innerhalb dieser Flächen sind:

- Fahrbahnen, Geh- und Radwegflächen,
- Abstands-, Böschungs- und Verkehrsgrünflächen,
- Anlagen der technischen Ausstattung der Verkehrsanlagen,
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie
- öffentliche Parkplatzflächen sowie Anlagen zur Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Stellplätzen gemäß § 8b KSG BW.
- Eine verbindliche räumliche Zuweisung der Funktionen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt dabei nicht.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bevorzugt über eine belebte Bodenzone (begrünte Dachflächen oder bei Satteldächern über Zisternen und Mulden) zu reinigen und dann zu versickern (in Mulden bzw. Rigolen). Der Anschluss von unbeschichtetem Metalldächern ist nicht erlaubt.

Bei Neubau von Gebäuden mit Satteldächern sind für das anfallende Niederschlagswasser Zisternen herzustellen. Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 1,50 m³ je angefangene 100 m² Dachfläche, jedoch mindestens ein Volumen von 3,0 m³ nachzuweisen. Die Verwendung von unbeschichtetem Metall für Bauteile, die in Kontakt mit Niederschlagswasser kommen, ist unzulässig. Das Wasser ist zur Bewässerung der Freiflächen zu verwenden, weitere Nutzungen als Brauchwasser sind zulässig.

Der Überlauf der Zisternen hat in eine Versickerungsanlage zu erfolgen. Nur in Ausnahmefällen kann der Überlauf an den Kanal angeschlossen werden.

5.2 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden, Carports und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind auf mindestens 80 % der Fläche mit einer mindestens 15 cm dicken Vegetationstragschicht anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist möglich. Das dann noch ablaufende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in einer Mulde auf dem Grundstück zu versickern.

5.3 Überdeckung von Untergeschossen / Tiefgaragen

Unterbaute Grundstücksteile (z. B. Tiefgaragen) sind mit mindestens 0,80 m Substrat zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht als Gehflächen, Vorplätze, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder für eine andere zulässige Nutzung notwendig sind.

5.4

Wasserdurchlässige Bauweise von befestigten Flächen

Der Oberflächenbelag von Erschließungswegen und offenen Stellplätzen ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotter-rasen o.ä. herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

5.5

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insekten- und fleder-mausverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. so-weit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

6.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist hierbei mindestens ein Wurzelraum von 12,0 m³ bei einer Mindesttiefe von 1,50 m herzustellen.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bautätigkeiten herzustellen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Flachdach

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform Flachdach wird nur für das nordwestliche Baufenster (hier Planeinschrieb) festgesetzt.

2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung des Gebäudes innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Hinweis:

Kies- und Schottergärten sind gemäß § 21a NatSchG BW nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06. 2002 ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

D HINWEISE

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 19.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2.0 Luftschutzstollen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Eingänge zu alten Luftschutzstollen vorhanden. Bei Bautätigkeiten im Untergrund ist auf entsprechende Bauteile zu achten.

3.0 Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs handelt es sich um einen bombardierten Bereich. Eine Vorab-Luftbilddauswertung durch den KMBD sowie die Überwachung der Erdaushubarbeiten durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

4.0 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

Sollte dennoch, im Zuge der Bauarbeiten, wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5.0 Geotechnik

Das Baugebiet befindet sich zwischen zwei tektonischen Verwerfungen. Aufgrund dessen sind im Untergrund kleinräumig Gesteinswechsel der Gesteine des Mittleren Keupers anzutreffen.

6.0 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

7.0 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbrucharbeiten

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 - Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen. In einem Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist die vorgesehene Verwertung für das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial mit jeweiligen Mengenangaben zu projektierten. Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben. Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu

erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“ Hierfür soll die Topographie genutzt werden.

8.0 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Umsetzung eines Bauvorhabens kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

8.1 Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitenbeschränkung

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der gesetzlichen Schonfrist, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gleicher gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden.

8.2 Vermeidungsmaßnahme 2: Abbruch- oder Umbaumaßnahmen

Bei Abbruch- oder Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine mögliche Betroffenheit von europäischen Vogel- und Fledermausarten im Rahmen einer Begehung abzuklären.

8.3 Vermeidungsmaßnahme 3: Neubaumaßnahmen

Bei Neubaumaßnahmen in bisher als Garten genutzten Flächen ist eine mögliche Betroffenheit von Zauneidechsen im Rahmen von Begehungen abzuklären.

8.4 Vermeidungsmaßnahme 4: Vogelfreundliche Verglasung

Ein erheblich erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel und Fledermäuse an Glas besteht v.a an spiegelnden Scheiben, transparenten Balkon- und Eckverglasungen, gläsernen Lärmschutzwänden oder Wintergärten. Zur Vermeidung ist die Verwendung von Spiegelglas bei Außenfenstern nicht zulässig. Darüber hinaus sind größere Fenster, Glassfassaden oder sonstige durchsichtige oder spiegelnde Elemente zu strukturieren, zu bedrucken oder z.B. mit vorgelagerten Rankgitterbegrünungen vor Kollisionen zu schützen.

Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glas als Stand der Technik anzusehen sind:

- Schreiben des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom Juli 2022
- SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH (HRSG 2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- BUND NRW (HRSG): Vogelschlag an Glas
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (HRSG. 2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

9.0 Starkregen

Das Plangebiet ist dem Gefahrenbereich einer Überflutung bei Starkregenereignissen zugeordnet. Es sollten daher alle baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Vermeidung von Starkregenschäden ausgeschöpft werden. Im derzeitigen Bestand kann es bei Starkregen punktuell zum Anstau von bis zu 50 cm Regenwasser kommen. Zusätzlich ist insbesondere in topografisch geneigten Bereichen – wie Böschungen, Rampen oder Treppenanlagen – mit dem Abfluss von Oberflächenwasser in tieferliegende Grundstücks- oder Gebäudeteile zu rechnen. Dies kann zu einer erheblichen hydraulischen Belastung führen. Besondere Aufmerksamkeit ist auf potenzielle Eintrittsstellen an Gebäuden (z. B. Türen, Lichtschächte, Kellerfenster, Lüftungsöffnungen) zu richten. Es sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen von Niederschlagswasser in Bauwerke verhindern. Die bauherrenseitige Prüfung möglicher Gefährdungen sowie die Beurteilung ihrer Zumutbarkeit im konkreten Einzelfall obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind bereits in der Planung zu berücksichtigen und während der Bauausführung umzusetzen.

Hinweis: Zur Beurteilung der Starkregengefahr kann bei der Stadtentwässerung Sindelfingen ein entsprechender Kartenauszug aus der Starkregengefahrenkarte angefordert werden.