

**STADT GERLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„Blumenstraße 1. Änderung“  
VOM 20.09.2011**

**TEXTTEIL**

**Inhaltsverzeichnis**

Planungsrechtliche Textfestsetzungen  
Nachrichtliche Übernahme  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Verfahrensmerkmale

# Textfestsetzungen des Bebauungsplans

## für den Bereich

### „Blumenstraße 1. Änderung“

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anderes festgesetzt ist, folgendes:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB) u. (§ 4 BauNVO) nach Einschrieb im Lageplan

WA = Allgemeines Wohngebiet

Zugelassen sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§9 (1) Nr. 5 BauGB)

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche, Kulturelle Zwecke, Kindergarten)

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §16 - §21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ im WA 01, 02 und 03 = 0,4

1.2.2. Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO)

WA 01 Maximal II-Vollgeschosse

WA 02 Maximal III-Vollgeschosse

WA 03 Maximal II-Vollgeschosse

### 1.3. Bauweise (§22 BauNVO)

WA 01                    o        Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)  
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

WA 02 + WA 03        g        geschlossene Bauweise (§23 (3) BauNVO)  
Es sind Hausgruppen oder  
Geschosswohnungsbau zulässig.

#### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 (3) BauNVO)

##### **1.4.1. Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO**

Eine Überschreitung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit untergeordneten Bauteilen sowie mit Vorbauten im Sinne von § 5 (6) 1+2 LBO ist zulässig.

##### **1.4.2 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 Bau NVO)**

WA 01	Gebäudehöhe 9,5m über Straßenniveau
WA 02	Gebäudehöhe 12m über Straßenniveau (Blumenstraße)
WA 03	Bestand

#### **1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB und §23 (5)BauNVO)**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
In WA 02 sind in der gekennzeichneten Fläche der Gasfernleitung offene Stellplätze mit Zufahrten zulässig. Die Fläche ist wie in Punkt 1.9. beschrieben auszuführen.

#### **1.6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 und 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geräteabstellräume und Mülleinhäusungen sind in die Garage zu integrieren.

#### **1.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die neue Straßenfläche wird als Mischfläche ausgeführt.

#### **1.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)**

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baumstandorte. Die festgelegten Baumstandorte können um max. 5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden. Es sollen Bäume II. Ordnung gepflanzt werden (wie z.B. Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus colurna).

Baum II. Ordnung (> 20m Höhe)

#### **1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten auf überbaubaren Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (Rasenfugenpflaster,

wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fahrspurweg oder gleichwertiges).

Außerhalb der bebaubaren Flächen dürfen Terrassen, Wege oder Sitzflächen angelegt werden, wenn diese ebenfalls wasserdurchlässig sind und nicht mehr als 10% der Freifläche beanspruchen.

**2**                    **Nachrichtliche Übernahme**  
**Rechtsgrundlage:**  
(§ 9 (6) BauGB)

**2.1.**                  **Leitungsrecht**  
(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

**Ferngasleitung**

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Für die EnBW ist ein Leitungsrecht zum Betrieb und Unterhaltung einer Ferngasleitung eingetragen. Der Schutzstreifen beträgt jeweils 5m von der Leitungsachse.

**2.2**                    **Wasserrecht**  
(§37 (4) WG)

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG (Wassergesetz) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdwärmesondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich – unter der Voraussetzung, dass keine wassergefährdenden Stoffe als Trägermedium verwendet werden – möglich. Diese Erdsonden bedürfen auch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Stuttgarter Heil- und Mineralwasserfassungen, innerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 als Außenzone geschützten Bereichs.

**2.3**                    **Bodendenkmale**  
(§ 20 DSchG)

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).

**2.4 Bodenschutz**  
(§§ 4 und 7 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche

Bauvorhaben die getroffenen Maßnahmen zum Schutz des Bodens. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Bodenversiegelungen sind gem. § 1a (2) BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

# Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

## für den Bereich

### Bebauungsplan „Blumenstraße 1. Änderung“

#### **1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)**

##### **1.1. Äußere Gestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

###### **1.1.1. Dachform und Dachneigung nach Einschrieb im Lageplan**

WA 01            Zugelassen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

WA 02 und 03 Zugelassen sind nur Satteldächer.

Die Dachneigung ist im Bereich von 15° bis 35° zulässig.

Garagen und untergeordnete Bauteile dürfen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht bei begrünten Dächern muss mind. 10 cm betragen.

Terrassenflächen sind keine Dachflächen im Sinne dieser Regelung, sie sind generell zulässig.

###### **1.1.2. Dachgestaltung**

Bei Sattel- und Pultdächern sind nur Eindeckungen mit rötlichem Ziegel oder extensiver Begrünung zulässig.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind keine Aufbauten im Sinne der planungsrechtlichen Festlegungen gem. 1.2.3. und somit generell zulässig. Die Ausrichtung und Neigung orientieren sich nach den technischen Anforderungen.

##### **1.2. Einfriedigungen (§74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis maximal 0,8 m hoch ausgeführt werden (Bezugspunkt: Oberkante Straße). Zäune sind nur in Verbindung mit Heckenbepflanzungen zulässig. Für die Heckenpflanzungen sind heimische, laubabwerfende Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze (z. B. Thujen u.a.) sind nicht zulässig.

##### **1.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder Gärten anzulegen und zu unterhalten. Einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden sind zu verwenden. Der Versiegelungsgrad der privaten Gartenfläche ist auf max. 10% zu beschränken.

##### **1.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 (1), Anhang Nr. 11e LBO. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Wohngebäude ist das Gelände bis auf das Straßenniveau anzupassen.



## VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB	30.11.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 13 (2) 2 BauGB	22.12.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	23.12.2009 bis 25.01.2010