

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 6.4.1964 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO).

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die sonstigen in § 4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauNVO)

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	II (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8

### 1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise; Grenzbau auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

### 1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 16, d und e BBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baustreifen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Die Gebäudestellung bzw. die Firstrichtung ist durch Richtungspfeile im Plan festgelegt.

Garagen sind mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückzusetzen.

Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens der Gebäude wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt.

(§ 15 LBO)

### 1.5 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhofmauern und Pergolen zum Schutz von Freisitzplätzen vor fremder Einsicht und Mülltonnenplätze.

## 1.6 BEPFLANZUNG

(§ 9 (1) 15 BBauG)

Alle Flächen, die nicht überbaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

### 2.1 DACHNEIGUNG UND AUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)

Dachneigung bei neuen Gebäuden von  $28^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  zulässig.  
Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen.  
Kniestöcke über 0,3 m und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### 2.2 AUSSENANLAGEN

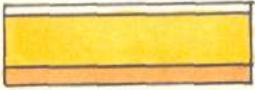
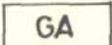
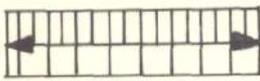
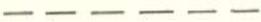
(§ 111 (1) 4 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin können als lebende Hecke, ggfs in Verbindung mit Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,3 m hohem Sockel zugelassen werden. Gesamthöhe höchstens 1,0 m zulässig.

## 3. BAURECHTLICHE HINWEISE

Alle bisher geltenden baurechtlichen Regelungen, gesonderte Vereinbarungen und Vorschriften im Geltungsbereich dieses Planungsgebietes werden durch diesen nach dem Bundesbaugesetz aufgestellten, qualifizierten Bebauungsplan ersetzt.

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (5) BBauG)
	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	(§ 18 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsfläche Sicherheitsstreifen Fahrbahn Gehweg	(§ 9 (1) 3 BBauG)
	Befahrbarer Weg	(§ 9 (1) 3 BBauG)
A → →	Bestehender Abwasserkanal	
W → →	Bestehende Wasserleitung	
	Garagen	
	Vorhandene Firstrichtung	
	Firstrichtung (bindend) bei neuen Gebäuden	
	Parzellierung (Vorschlag)	

## N U T Z U N G S S C H A B L O N E

WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o		offene Bauweise	

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Kartographische Darstellung des Zustandes</p>	<p>Hochzeichnung einer Vergrößerung aus der Flurkarte durch Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Ruff + Dipl.-Ing. P. Weller 7251 Friolzheim, Brühlstrasse 18</p>
<p>Städtebauliche Planung und Darstellung</p> <p>Geändert: 10.3.1971</p>	<p>Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung Architekten: Dipl.-Ing. E. Brückner und Dipl.-Ing. G. Weber Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff und Dipl.-Ing. P. Weller 7000 Stuttgart, Grillparzerweg 6, T.29292 7251 Friolzheim, Brühlstrasse 18, T.8212</p> <p>am 28.10.1970..... (Unterschrift)</p>
<p>GEMEINDE MERKLINGEN</p>	
<p>Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BBauG</p> <p>Auslegungsbeschuß § 2 (6) BBauG</p> <p>Bekanntmachung der Auslegung Öffentliche Auslegung § 2 (6) BBauG</p> <p>Beschluß über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG</p> <p>Satzungsbeschuß § 10 BBauG</p>	<p>am 9.7.1970</p> <p>am 15.2.1971</p> <p>am 12.3.1971 vom 29.3.1971 bis 30.4.1971</p> <p>am 10.5.1971</p> <p>am 10.5.1971</p> <p>Genehmigt Söbilingen, 13. FEB. 1975 Landratsamt Söbilingen</p> <p>am 20.9.71 1.10.71 12.10.71 12.11.71</p> <p>am 24.1.72</p> <p>am 24.1.72</p> <p>(Unterschrift) Gemeindeinspektor</p>
<p>Genehmigung § 11 BBauG</p> <p>Erlaß der Genehmigungsbehörde Nr. 4000.02/18 LA366.</p>	<p>am 13.2.75</p> <p>Für die Richtigkeit: ..... (Unterschrift)</p>
<p>GEMEINDE MERKLINGEN</p>	
<p>Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG</p> <p>Öffentliche Auslegung § 12 BBauG</p>	<p>am 14.3.75</p> <p>am 14.3.75</p> <p>bis .....</p> <p>(Unterschrift)</p> <p>Im Auftrag</p>

# GEMEINDE MERKLINGEN

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN " GARTENSTRASSE ".

#### 1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet, dessen Fläche ca. 1,5 ha beträgt und das entsprechend den Eintragungen in der Zeichnung begrenzt ist, liegt im südlichen Bereich der Gemeinde und ist teilweise seit Jahren bebaut. Es ist im Flächennutzungsplanentwurf als " Allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen. Die an der westlichen Ecke des Bebauungsplangebietes angrenzende Maschinenbaufabrik wird verlagert - im Flächennutzungsplanentwurf ist diese Fläche als " Gemeinbedarf " gekennzeichnet -, sodaß eine Störung des Bebauungsplangebietes daher in Zukunft nicht zu erwarten ist.

Auf folgenden Gründen ist die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes notwendig:

- a) Um den Bauwünschen für die noch bestehenden Baulücken nachkommen zu können, muß die Bebauung planerisch und baurechtlich festgelegt und einer planungsrechtlichen Ordnung zugeführt werden. Mit diesem neuen qualifizierten Bebauungsplan wird der aus den 30iger Jahren für dieses Gebiet bestehende Plan aufgehoben.
- b) Die im Planungsbereich bestehenden Straßen sollen zusammen mit den Gehwegflächen ausgebaut werden.

#### 2. Bodenordnende Maßnahmen

Außer Grenzregelungen zur besseren Bebaubarkeit in einigen Fällen und einer geringfügigen Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen (Grundstück Hofmauerstr. 38) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Parzellierungsvorschläge und die vorläufige Messurkunde der Teilung des Grundstückes Hofmauerstrasse 38 sind in den Plan eingetragen.

### 3. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

3.1	Umfang des Erschliessungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für	
3.1.1	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschliessungsanlagen ( DM/m <sup>2</sup> )	DM .....5 000,-.....
3.1.2	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschliessungsanlagen	DM .....-.....
3.1.3	die einmalige Herstellung der Erschliessungsanlagen mit Gehwegen einschliesslich den Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Hofmauerstrasse DM 30 000.-- Gartenstrasse DM 65 000.-- Obere Talstrasse DM 12 000.-- Verbindungswege DM 10 000.-- (Urspringweg, OW 37)	DM .....117 000.--.....
3.1.4	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschliessungsbeiträge vom .....	
	Gesamtkosten (3.1.1 - 3.1.3)	DM .....122 000,-.....
	Zuschüsse	- DM .....-.....
	Erschliessungsbeiträge	- DM .....31 500,-.....
	Gemeindeanteil	DM .....90 500,-.....
3.2	Kosten, die nicht zum Erschliessungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)	
3.2.1	Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG)	DM .....-.....
3.2.2	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 (4) BBauG)	DM .....-.....
3.3	Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten aus 3.1.4	DM .....90 500,-..... =====

Aufgestellt: Stuttgart, den 28.10.1970.

Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung  
Architekten: Dipl.-Ing. E. Brückner, Dipl.-Ing. G. Weber  
Ingenieure : Dipl.-Ing. A. Ruff und Dipl.-Ing. P. Weller  
7000 Stuttgart 1, Grillparzerweg 6, Tel. (0711) 292928  
7251 Frieolzheim, Brühlstrasse 18, Telefon (07044) 8212