

# GEMEINDE BAD ÜBERKINGEN

## BEBAUUNGSPLAN Alte Gärtnerei, 1. Änderung

### TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf | 16.04.2026**

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bad Überkingen, den .....

.....  
Matthias Heim (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Die Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

#### 1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

**zulässig** sind:

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

**nicht** zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- (1) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

#### 2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf maximal 0,5 überschritten werden.

#### 2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

##### Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen (FH max.) und Traufhöhen (TH max.) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.

### 3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

E = abweichende Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

#### 4.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

### 5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) 2 BauGB

Siehe Plandarstellung

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.

### 6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der hierfür besonders ausgewiesenen Fläche (Ga) zulässig.

### 7. NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig. Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

### 8. WOHNEINHEITEN

§ 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 9. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

### 9.1. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

Siehe Plandarstellung

Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

## 10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

### 10.1. WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE

Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### 10.2. ERDWÄRME

Erdwärmebohrungen sind generell unzulässig.

## 11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB

GR/FR = Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Wohnbaugrundstücke.

## 12. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

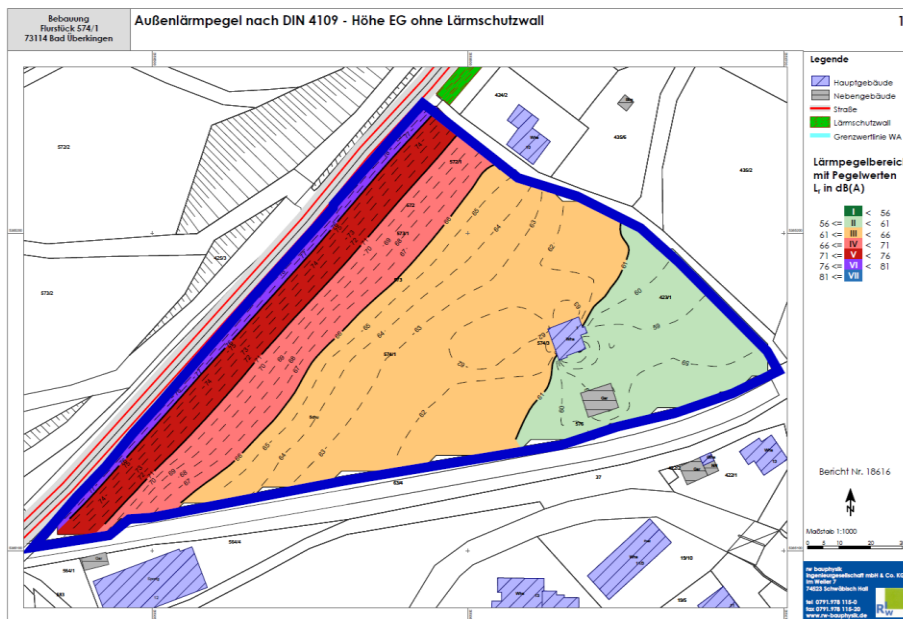
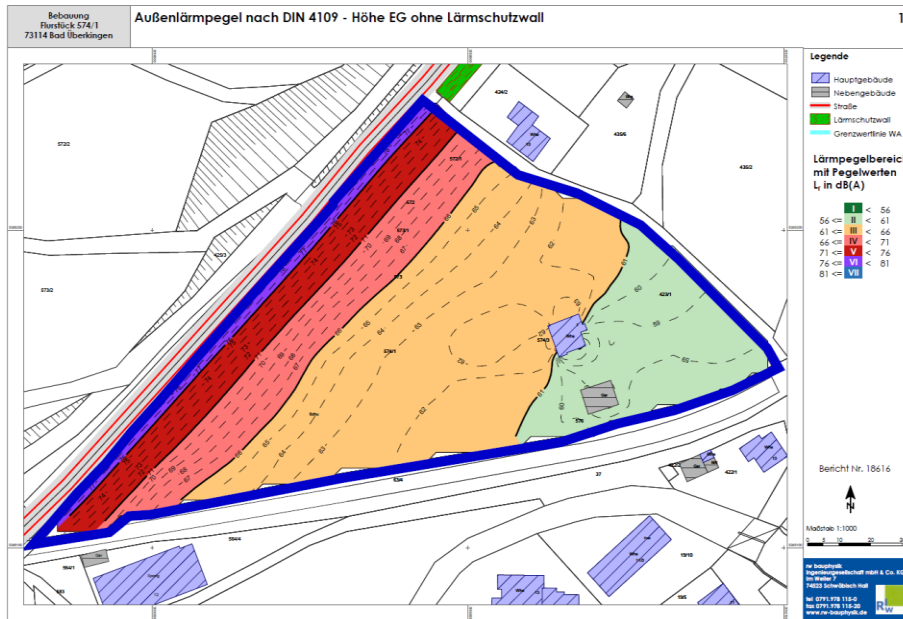
§ 9 (1) 24 BauGB

### 12.1. PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN - VERKEHRSLÄRM

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 dimensioniert werden.



Grundlage für die Festsetzungen ist die Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG vom 03.06.2019.

### 13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

#### 13.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Streuobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

#### 1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Siehe Nutzungsschablone

##### **Hauptgebäude:**

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen. Aufständungen sind nicht zulässig.

##### **Garagen/überdachte Stellplätze/Nebenanlagen:**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen können mit Flachdach ausgeführt werden.

#### 1.2. DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

##### **Hauptgebäude:**

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.

##### **Garagen/überdachte Stellplätze/Nebenanlagen:**

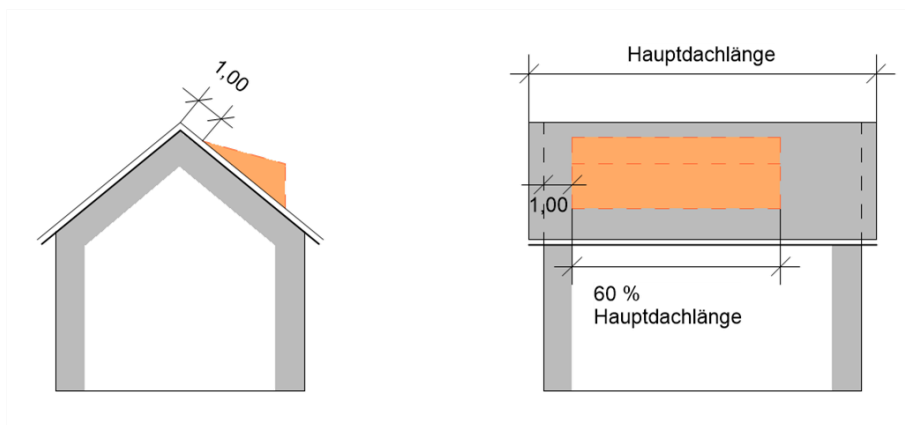
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

### 1.3. DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

### 2.1. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

#### Stützmauern:

Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

Generell ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (auch Verkehrsgrünflächen) mit Stützmauern und Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.

#### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf eine Insektenfreundlich Gestaltung ist zu achten.

## 2.2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Für Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt folgendes:

- (1) Abgrabungen sind nicht zulässig.
- (2) Aufschüttungen zur Gartengestaltung sind maximal bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

## 3. STELLPLÄTZE

§ 74 (2) 2 LBO

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

## HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind in einem solchen Fall die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen.

Der Fund ist der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde umgehend anzuzeigen. Sofort zu benachrichtigen sind auch die Kreisarchäologie Göppingen (m.weidenbacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Operative Archäologie.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### 2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

### **3. Entwässerung**

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

### **4. Zisternen**

Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 20.06.2023 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

### **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Ablagerungen einer Rutschmasse mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Aufgrund dieser Tatsache wurde eine geologische Erkundung vorgenommen und entsprechende Regelungen getroffen.

Auf den Geotechnischen Kurzbericht des Büros für Angewandte Geologie, Dipl.-Geol. Dr. Otto Borngraeber vom 10.10.2021 – Ver.2 wird hingewiesen.

Wegen der zu erwartenden Inhomogenität der Böden müssen objektbezogene eingehende Baugrunderkundungen (gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020) und Standsicherheitsbetrachtungen durch ein privates Ingenieurbüro vorgenommen werden

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden

### **6. Planergänzende Normen und Richtlinien**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Bad Überkingen eingesehen werden.