

Bauherr: Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen
Projekt: Bebauungsplan „Westäcker“

Planungsstand: Vorentwurf

Als vorläufige Planfassung zur 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 25.03.2020
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 25.03.2020, Format A3 <11_ge01110a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 5.000 v. 25.03.2020, Format A3 <12_ge01110a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 25.03.2020
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 25.03.2020, Format 900 x 594 <21_ge01110a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2020 <22_ge01410a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 25.03.2020 <31_ge01210a_docx.pdf>
 - 3.2. Lärmschutzgutachten vom Büro Heine & Jud - *in Arbeit*

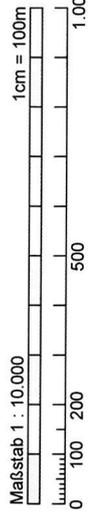
Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung vom Büro 365° Freiraum und Umwelt - *in Arbeit*.

Gosheim, den 25.03.2020



Plan dient nur zur Übersicht
 Im einzelnen gilt der
 Bebauungsplan
 M 1 : 500 (*_05)

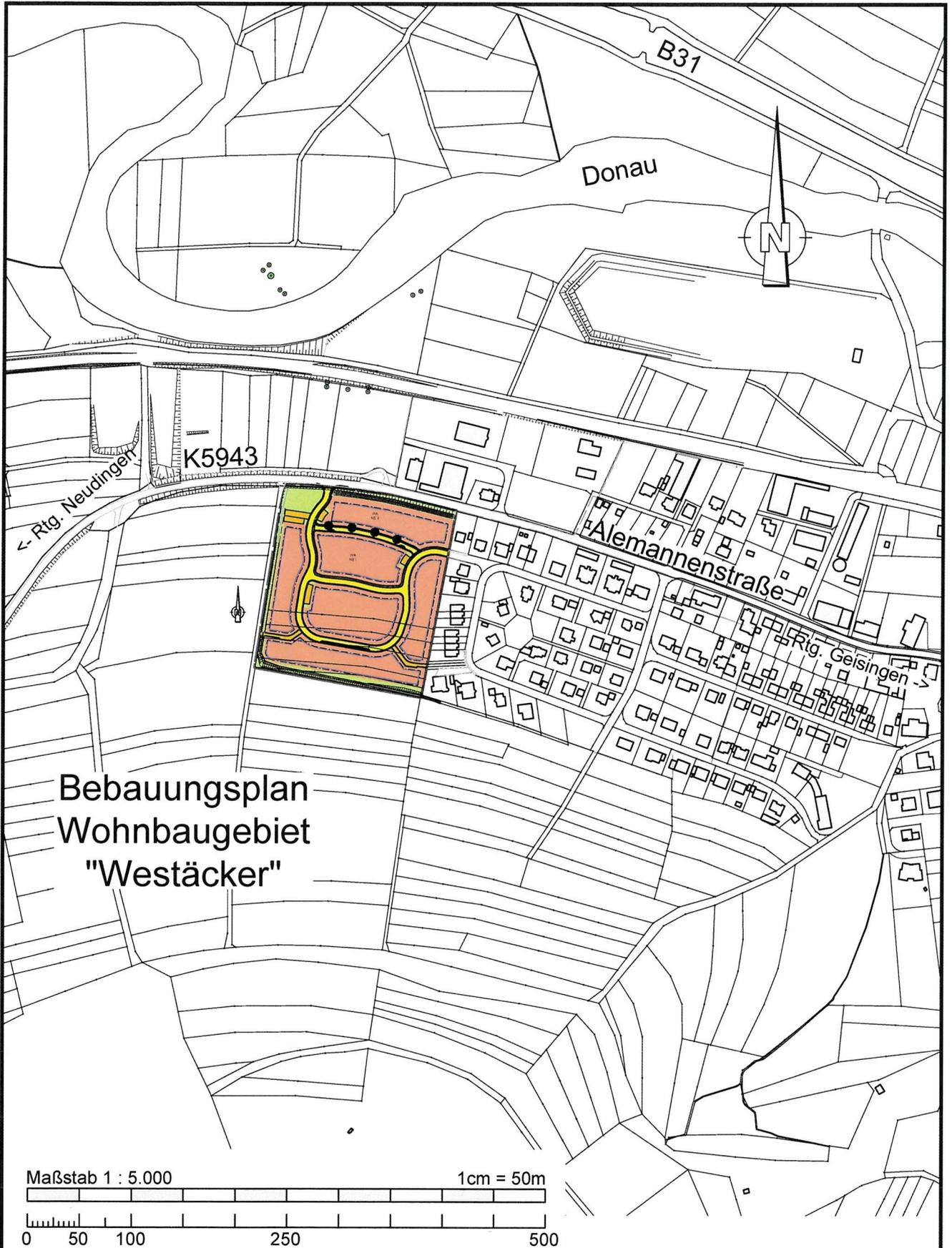


Änderungsvermerke	
a	Grundplan - Änderung / Ergänzung 25.03.2020
Bezugssysteme	
x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)
	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Lage: ETRS89/UTM32
	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)
	DHHN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Höhenbezug: DHHN97 (Höhenstatus 160)
	DHHN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)

STADT GEISINGEN
 AM OBEREN DONAU

Stadt Geisingen * Landkreis Tuttlingen

Plan-Nummer:	ge01110a
Blatt:	_01
Art-Nr.:	1.1
Datum-Bearbeitung:	Mär 2020
Bearbeiter:	KH / AG / MS
Format:	420 x 297
Hornlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermie.de	Herbst 2019
Telefon + 49 (0) 7428 / 1811 • mail@pbhermie.de	1 : 10.000
Bauherr: Gemeinde Geisingen	
Projekt: Bebauungsplan Wohnbaugebiet "Westäcker" – Vorentwurf	
Planinhalt: Übersichtskarte Gesamtübersicht	
Datum/Überschrift: Planverfasser	
Gosheim, den 25.03.2020	(gez.: K. Hermle)



**Bebauungsplan
Wohnbaugebiet
"Westäcker"**



Stadt Geisingen * Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nr.: ge01110a_02
Anlage-Nr.: 1.2

Maßstab 1 : 5.000
Format 210 x 297

Bearb.: KH/AG/MS
Datum: 25.03.2020

Gemeinde Geisingen
Bebauungsplan Wohnbaugeb.
"Westäcker" - Vorentwurf
Übersichtslageplan
geplante Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen
 Festsetzungen, die durch die Darstellung von Zeichen, Linien, Flächen, Farben, Schraffuren, Pfeilen, etc. festgelegt sind.
 (B 1 Abs. 1 Nr. 1 bis Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
 (B 1 Abs. 1 Nr. 1 bis Abs. 5 BauNVO)

WA
 Allgemeine Wohngebiete (B 1 Abs. 1 Nr. 1 bis Abs. 5 BauNVO)

SW
 Schulen, Kindergärten, Sportplätze, etc. (B 1 Abs. 1 Nr. 2 bis Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsmittel
 (B 1 Abs. 1 Nr. 3 bis Abs. 5 BauNVO)

Grünflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 4 bis Abs. 5 BauNVO)

Grün
 (B 1 Abs. 1 Nr. 5 bis Abs. 5 BauNVO)

Von anderen baulichen Anlagen abgegrenzte Bereiche
 (B 1 Abs. 1 Nr. 6 bis Abs. 5 BauNVO)

Grünflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 4 bis Abs. 5 BauNVO)

Grün
 (B 1 Abs. 1 Nr. 5 bis Abs. 5 BauNVO)

Grünflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 4 bis Abs. 5 BauNVO)

Grün
 (B 1 Abs. 1 Nr. 5 bis Abs. 5 BauNVO)

Wasserflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 7 bis Abs. 5 BauNVO)

Wasserflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 7 bis Abs. 5 BauNVO)

Wasserflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 7 bis Abs. 5 BauNVO)

Wasserflächen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 7 bis Abs. 5 BauNVO)

Planzeichnerauserweiterungen ohne Festsetzungs-Charakter
 (B 1 Abs. 1 Nr. 8 bis Abs. 5 BauNVO)

Planzeichnerauserweiterungen ohne Festsetzungs-Charakter
 (B 1 Abs. 1 Nr. 8 bis Abs. 5 BauNVO)

Planzeichnerauserweiterungen ohne Festsetzungs-Charakter
 (B 1 Abs. 1 Nr. 8 bis Abs. 5 BauNVO)

Systemskizze
 (B 1 Abs. 1 Nr. 9 bis Abs. 5 BauNVO)

Systemskizze
 (B 1 Abs. 1 Nr. 9 bis Abs. 5 BauNVO)

Systemskizze
 (B 1 Abs. 1 Nr. 9 bis Abs. 5 BauNVO)

Legende zum Bestand
 (B 1 Abs. 1 Nr. 10 bis Abs. 5 BauNVO)

Legende zum Bestand
 (B 1 Abs. 1 Nr. 10 bis Abs. 5 BauNVO)

Legende zum Bestand
 (B 1 Abs. 1 Nr. 10 bis Abs. 5 BauNVO)

Teil B - schriftlicher Teil (Auszug)
 (B 1 Abs. 1 Nr. 11 bis Abs. 5 BauNVO)

Teil B - schriftlicher Teil (Auszug)
 (B 1 Abs. 1 Nr. 11 bis Abs. 5 BauNVO)

Teil B - schriftlicher Teil (Auszug)
 (B 1 Abs. 1 Nr. 11 bis Abs. 5 BauNVO)

Rechtliche Grundlagen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 12 bis Abs. 5 BauNVO)

Rechtliche Grundlagen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 12 bis Abs. 5 BauNVO)

Rechtliche Grundlagen
 (B 1 Abs. 1 Nr. 12 bis Abs. 5 BauNVO)

Ausführungs- und Einbauhinweise
 (B 1 Abs. 1 Nr. 13 bis Abs. 5 BauNVO)

Ausführungs- und Einbauhinweise
 (B 1 Abs. 1 Nr. 13 bis Abs. 5 BauNVO)

Ausführungs- und Einbauhinweise
 (B 1 Abs. 1 Nr. 13 bis Abs. 5 BauNVO)

Änderungsmerkmale
 (B 1 Abs. 1 Nr. 14 bis Abs. 5 BauNVO)

Änderungsmerkmale
 (B 1 Abs. 1 Nr. 14 bis Abs. 5 BauNVO)

Änderungsmerkmale
 (B 1 Abs. 1 Nr. 14 bis Abs. 5 BauNVO)

Maßstab 1:500
 (B 1 Abs. 1 Nr. 15 bis Abs. 5 BauNVO)

Maßstab 1:500
 (B 1 Abs. 1 Nr. 15 bis Abs. 5 BauNVO)

Maßstab 1:500
 (B 1 Abs. 1 Nr. 15 bis Abs. 5 BauNVO)

Größe des Geltungsbereichs nach Plan
 (B 1 Abs. 1 Nr. 16 bis Abs. 5 BauNVO)

Größe des Geltungsbereichs nach Plan
 (B 1 Abs. 1 Nr. 16 bis Abs. 5 BauNVO)

Größe des Geltungsbereichs nach Plan
 (B 1 Abs. 1 Nr. 16 bis Abs. 5 BauNVO)

Stadt Geisingen
 Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
 Wohnbaugebiet "Westacker"

Stadt Geisingen
 OT: Gutmadingen Landkreis Tuttlingen

Vorentwurf

Projekt: Bebauungsplan Wohnbaugebiet "Westacker" - Vorentwurf
Plan: Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A) Schriftlicher Teil (Teil B) - Auszug
Planungsnummer: 03/02/2020
Gepl. v.: Herr Dr. K. Herold



Stadt Geisingen
Ortsteil Gutmadingen
Bebauungsplan Wohnbaugebiet
„Westäcker“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. ge0110a_05.dwg vom 25.03.2020 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ge01410a.docx vom 25.03.2020 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. ge01210.docx vom 25.03.2020
- ~~d.) Lärmgutachten vom Büro Heine & Jud~~
- ~~e.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro 365° Freiraum und Umwelt~~

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen

Geisingen/Gutmadingen, den 25.03.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Der Geltungsbereich wird in zwei unterschiedliche „Nutzungseinheiten“ (NE I und NE II) aufgeteilt. Die Nutzungsbereiche unterscheiden sich durch teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen.

Als Nutzungseinheit I gilt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der in Nutzungseinheit II liegenden Grundstücke.

Als Nutzungseinheit II gelten die parallel der Kreisstraße (5943) verlaufenden Grundstücke.

Die Trennung der Nutzungsbereiche ist im Lageplan gemäß PlanZV dargestellt

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von §4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 (Höchstwert) festgelegt.
- 2.3 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:
- 2.3.1 In Nutzungseinheit I sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
- 2.3.2 In Nutzungseinheit II sind maximal 3 Vollgeschosse (III) zulässig

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

- 3.1 Traufhöhe
- 3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
- 3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)
- 3.1.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m.
- 3.1.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Traufhöhe von 8,00m.
- 3.2 Firsthöhe
- 3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).
- 3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.
- 3.2.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m
- 3.2.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m
- 3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern
- a) die absolute Abweichung zu der festgesetzten EFH
- a. im Nutzungsbereich I < 1,00 m
- b. im Nutzungsbereich II < 0,50m

beträgt und

b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH nach Planeinschrieb zuzüglich den in Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerten.

Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.

5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.

6.2 In den Anbauverbotsstreifen der K 5943 sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulasträgers zulässig

- 6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Wohneinheit werden mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben, welche auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.
- 6.4 Die Regelung nach §19 (4) Satz 2 BauNVO, nach der eine bis zu 50 v.H.-Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig wäre, kommt nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.6 Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.
- 7.8 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 10.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, und Walmdächer sowie Sonderdachformen zulässig.
- 10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 38° zulässig.
- 10.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind zu begrünen.
- 10.4 Bei Garagen ist die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben.
- 10.5 Dachflächen aus unbeschichteten Materialien sind unzulässig.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

- 11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 11.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

- 11.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, daß zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, daß der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.
- 11.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu 1,00 m Höhe/ Tiefe, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks, zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden. Alle Geländeänderungen und Böschungssicherungen dürfen maximal so erfolgen, dass für eine fiktive Böschungslinie, die vom Geländeniveau an der Grundstücksgrenze bis zur Böschungsoberkante bzw. bis zur Böschungsunterkante gelegt wird, eine maximale Böschungsneigung von 1: 1,5 nachgewiesen werden kann.
- 12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**
- 12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.
- 13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**
- 13.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 13.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 13.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten. Der Umweltbericht wird nachgereicht.
- 14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**
- 14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 14.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 14.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 14.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).

- 14.5 Zwischenlager von humosem Oberboden (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 14.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 14.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 14.7 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nur zulässig, wenn es sich um qualifiziertes Recyclingmaterial handelt, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen sein. Die Verwendung ist nur mit Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

- 15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.
- 15.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist über den Vorfluter bzw. die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 15.4 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.
- 15.5 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

16 Anlagen für regenerative Energien

- 16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 16.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, untere Wasserbehörde, abzustimmen.

17 Schutzzonen

- 17.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

18 Baugrund und Boden

- 18.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mittel- bis Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Hangschutt, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen und Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim Hangschutt und Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Frühzeitige Baugrundberatung wird empfohlen.
- 18.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 18.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

19 Entwässerung

- 19.1 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 19.2 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 19.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.

19.4 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstau-ebene verwiesen.

20 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

20.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Geisingen/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Westäcker“

Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 10.12.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.12.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom bis zum (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Geisingen/Gutmadingen, den *(Numberger, Bürgermeister)*
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Geisingen/Gutmadingen, den *(Numberger, Bürgermeister)*
(Datum, Stempel, Unterschrift)



Bauherr: Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen
Projekt: Bebauungsplan „Westäcker“
Planungsstand: Vorentwurf

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 25.03.2020
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 25.03.2020, Format A3 <11_ge01110a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 5.000 v. 25.03.2020, Format A3 <12_ge01110a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 25.03.2020, Format 900 x 594 <21_ge01110a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2020 <22_ge01410a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 25.03.2020 <31_ge01210a_docx.pdf>
 - 3.2. Lärmschutzgutachten vom Büro Heine & Jud - *in Arbeit*

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung vom Büro 365° Freiraum und Umwelt - *in Arbeit*

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 25.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	<i>Allgemeines</i>	3
1.2	<i>Übergeordnete Planungen</i>	3
1.3	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i>	3
1.4	<i>Bodenordnung</i>	3
1.5	<i>Planaufstellung nach §13b BauGB</i>	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	5
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	5
2.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	5
2.3	<i>Topographie</i>	5
2.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	5
2.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	5
2.6	<i>Schutzzonen</i>	5
2.7	<i>Geologie</i>	5
2.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	5
2.9	<i>Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	5
3	Plankonzeption	6
3.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	6
3.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	6
3.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	6
3.4	<i>Flächenbilanz</i>	6
3.5	<i>Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner</i>	6
3.6	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	7
3.7	<i>Einflüsse aus der K 5943</i>	7
4	Belange der Natur und Nachbarschaft	7
4.1	<i>Naturschutz</i>	7
4.2	<i>Schallschutz</i>	8
5	Erschließung des Baugebietes	8
5.1	<i>Verkehrerschließung</i>	8
5.2	<i>Entwässerung</i>	8
5.3	<i>Wasserversorgung</i>	9
5.4	<i>Sonstige Versorgungseinrichtungen</i>	9
6	Zeitliche Umsetzung	9
7	Herstellungskosten	9

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gutmadingen ist ein Ortsteil der Stadt Geisingen und liegt im Landkreis Tuttlingen. Gutmadingen hat z. Zt. ca. 810 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigerter Bedarf an solchen Flächen weiterhin absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes. Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 10.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Westäcker“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 18.12.2019 bekannt gemacht worden.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

1.5 Planaufstellung nach §13b BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat am 10.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Westäcker“ im Ortsteil Gutmadingen im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB aufzustellen

Seit der Einführung des §13b BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufzustellen, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² oder – bei Vorprüfung des Einzelfalls - 20.000m² bis weniger als 70.000m².



Der Geltungsbereich des Beb.-planes „Westäcker“ umfasst eine Fläche von ca. 30.500 m². Unter Beachtung der ausgewiesenen Grundflächenzahlen (0,4) liegen die Größe der Grundflächen < 20.000 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13b einzuhaltenden Grenzwerte werden damit eingehalten.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Gutmadingen und befindet sich im Westen des Gemeindegebietes. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt:

- Im Norden durch die Kreisstraße K5943.
- Im Osten durch bestehende Bebauung entlang des Hauserwiesen-Rings.
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 3,05 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 691 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): - nicht vorhanden -
- c.) Grundstücke unbebaut: 1384 tlw., 1385, 1386, 1387, 1388 und 1389.

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Süden nach Norden fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 698,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 673 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches streift ein Vogelschutzgebiet den Geltungsbereich, liegt aber nicht in dem zu bebauenden Bereich, sondern in den dort ausgewiesenen Grünflächen. Dieses Schutzgebiet wird in der quaterlichen Bearbeitung der „Umweltaspekte“ gesondert gewürdigt.

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Diese werden i.Z.d. weiteren Planbearbeitung erhoben und liegen voraussichtlich zur Entwurfsopenlage vor.

2.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2.9 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der östliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Westen und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden liegt die K5943.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der K5943 sowie vom Hauserswiesenring anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.
- 2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	3,05 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	2,25 ha	74%
öffentliche Verkehrsflächen	0,47ha	15%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,33ha	11%

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	38 Stk
Durchschnittliche Größe:	625,00 m ²
Größter Bauplatz:	1.033,00 m ²
Kleinster Bauplatz:	392,00 m ²

Plätze von 350 m ² bis 400 m ²	2 Stk
Plätze von 400 m ² bis 450 m ²	3 Stk
Plätze von 450 m ² bis 500 m ²	3 Stk
Plätze von 500 m ² bis 550 m ²	5 Stk
Plätze von 550 m ² bis 600 m ²	12 Stk
Plätze von 600 m ² bis 650 m ²	7 Stk
Plätze von 650 m ² bis 700 m ²	1 Stk
Plätze von 700 m ² bis 750 m ²	0 Stk
Plätze von 750 m ² bis 800 m ²	1 Stk
Plätze von 800 m ² bis 850 m ²	2 Stk
Plätze von 850 m ² bis 900 m ²	0 Stk
Plätze von 900 m ² bis 950 m ²	1 Stk
Plätze von 950m ² bis 1.000m ²	0 Stk
Plätze von 1.000m ² bis 1.050m ²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 114 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

3.7 Einflüsse aus der K 5943

Die K 5943 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet z.Zt. im Außengebiet. Mit Errichtung des Baugebietes wird jedoch auf beidseits der K 5943 Bebauung vorhanden sein (Gewerbegebiet auf der Nordseite und Wohnbaugebiet auf der Südseite der Kreisstraße).

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der K 5943 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der K 5943 mit > 15m Abstand zum Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Vorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Weiterhin hat die Gemeinde ein Lärmgutachten beauftragt, in welchem die Einflüsse der K 5943 sowie der naheliegenden Bahnstrecke auf die Wohnbebauung überprüft wird. Das Gutachten wird nach Fertigstellung nachgereicht.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt hat das Büro 365° Freiraum + Umwelt als unabhängiger Gutachter beauftragt, die notwendigen Erhebungen für den Eingriff vorzunehmen. Diese Bearbeitung beinhaltet:

- a) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Erfassung des Lebensraumes der artenschutzrechtlich relevanten Tierartgruppen einschl. Relevanzprüfung
- b) Umweltbeitrag für ein Verfahren nach §13b mit Bestandsaufnahme, Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Beistellung der daraus sichergebenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- c) Natura 2000 Vorprüfung

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Entwurfs offenlage zu den „Umweltaspekten“ hinzugefügt, gesondert dargestellt und behandelt.

4.2 Schallschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmeinwirkungen der K 5943 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet (s.o.). Die Ergebnisse werden im Planentwurf aufgenommen und dann in der Begründung, dem Lärmschutzgutachten, sowie den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Bearbeitung des Schallgutachtens ist parallel zur Anhörung des Vorentwurfes geplant.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Kreisstraße K 5943) sowie über den Hauserswiesen-Ring.

Zusätzlich werden Fußwegverbindungen nach Osten (Hauserswiesen-Ring) sowie Richtung Westen auf einen Feldweg vorgesehen.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt Richtung Kläranlage, der genaue Anschlusspunkt ist noch zu prüfen.

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde u.U. kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient die nördlich gelegene Donau.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss soweit wie möglich über einen Retentionsraum und eine Regenwasserbehandlung zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflussspitzen in Richtung Donau gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht werden.

Die Größe des Retentionsraumes wird also so ausgelegt, dass sich trotz der Veränderung der Abflussbeiwerte die Entwässerungssituation in Richtung Donau nicht verschlechtert.

Zur Ableitung aus dem Retentionsraum in Richtung Donau ist die K 5943 zu kreuzen. Die diesbezüglichen Details werden im Zuge der fachtechnischen Planungen erarbeitet und gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Für die einzelnen Baugrundstücke werden getrennte Schmutz- und Regenwasseranschlüsse vorgesehen. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in dem Schmutzwasserkanal, Regen- und

Drainagewasser dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist wegen der Pufferwirkung über grundstücksbezogene Zisternen zu führen.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Auf Grund der Höhenlage und Topographie wird es möglicherweise notwendig, das Gebiet über zwei verschiedene Druckzonen zu versorgen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Geisingen / Gutmadingen im März 2020