



STADT

G E I S I N G E N

# Stadt Geisingen

## Ortsteil Kirchen-Hausen

BBP Schlemmersbrühl

Bebauungsplan "Schlemmersbrühl"  
in Geisingen, Ortsteil Kirchen-Hausen  
1. Änderung - Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet

| Nr. | Art der Änderung | Datum | Name |
|-----|------------------|-------|------|
|     |                  |       |      |
|     |                  |       |      |
|     |                  |       |      |



### Ingenieurteam Rieber GmbH

Stadtsanierung - Siedlungswasserwirtschaft - Vermessung - Bauleitung  
Verkehrsplanung - Straßenbau - Wasserbau - Landschaftsbau - Tiefbau

Unter Jennung 35, 78532 Tuttlingen  
Tel. (07461) 8010, Fax. (07461) 4712  
E-mail: [info@itr-rieber.de](mailto:info@itr-rieber.de), [www.itr-rieber.de](http://www.itr-rieber.de)

|                 | Datum        | Name        |
|-----------------|--------------|-------------|
| bearbeitet      | 12.03.2001   | SRie/Rie/Vo |
| gezeichnet      | 12.03.2001   | SRie/Rie/Vo |
| geprüft         |              |             |
| <b>Lageplan</b> |              | Plan-Nr.    |
| Maßstab         | <b>1:500</b> | <b>1</b>    |

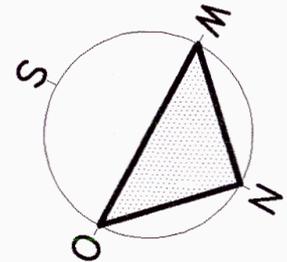
| WA   |     |
|------|-----|
| 0,4  | 0,8 |
| 4,20 | 8   |

| MI   |     |
|------|-----|
| 0,4  | 0,8 |
| 4,20 | 8   |

| GE m.E. |     |
|---------|-----|
| 0,4     | 0,8 |
| 4,20    | 8   |

Füllschema der Nutzungsschablone

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Art der Nutzung       |                          |
| Grundflächenzahl max. | Geschossflächenzahl max. |
| Traufhöhe max.        | Firsthöhe max.           |



Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



Mischgebiet (§6 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Einschränkung (§8 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

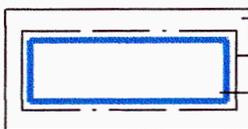
0,4 Grundflächenzahl max. (§ 17 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl max. (§ 17 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstwert in Metern (§16(2)4 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstwert in Metern (§16(2)4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)



— nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 — Baugrenze (§23(3) BauNVO)  
 — überbaubare Grundstücksflächen (§23(1) BauNVO)

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)



Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)



Fläche für Versorgung mit Elektrizität

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

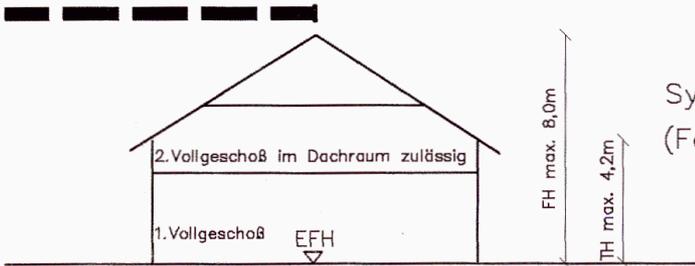


Kinderspielplatz



Bepflanzter Schutzwall

**0,00/0,50 m** Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude als Mindest- bzw. Höchstgrenze  
Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(4) BauGB)



Systemschnitt der Gebäudehülle der Hauptgebäude  
(Festsetzung gemäß §16 BauNVO)

## VERFAHRENSVERMERKE

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat<br>(§2(1) BauGB)     | am 25.11.1998                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung<br>(§2(1) BauGB)                    | am 17.03.1999                    |
| Bürgerbeteiligung (§3(1) BauGB) – Bekanntmachung               | am 17.03.1999                    |
| – Information  | am 06.05.1999                    |
| Auslegungsbeschuß  | am 20.06.2000                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung<br>(§3(1) BauGB)      | am 23.08.2000                    |
| Öffentliche Auslegung (§3(2) BauGB)                            | von 04.09.2000<br>bis 05.10.2000 |
| Als Satzung beschlossen (§10 BauGB)                            | am 13.01.2001                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Satzungsbeschlusses          | am 18. April 2001                |
| Dadurch in Kraft treten der Bebauungsplan-Änderung (§10 BauGB) |                                  |

Ausgefertigt:  
78187 Geisingen, den

18. April 2001

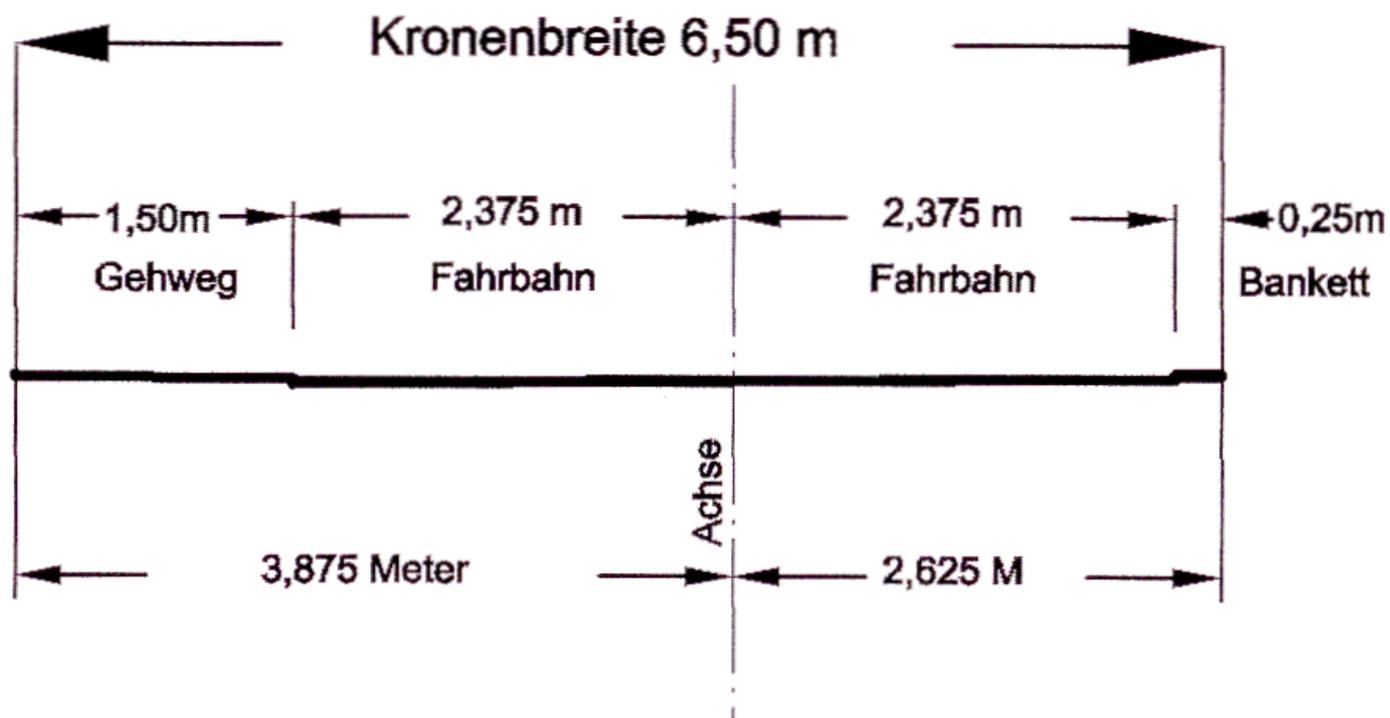
2001

Bürgermeister Sorg



# Straßenquerschnitt:

Maßstab 1 : 100



# Stadt Geisingen \* Stadtteil Kirchen-Hausen

Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan „Schlemmersbrühl“ \* 1. Änderung

### Textliche Festsetzungen

#### A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz
- Landesbauordnung

in den zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB(1)1 und §§ 1-15 BauNVO)

###### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

dient vorwiegend dem Wohnen (§4(1) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind

- Wohngebäude (§4(2)1 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe (§4(2)2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen (§4(2) BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheit- und sportliche Zwecke (§4(2)3 BauNVO)
- die nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§4(3)1,2,3,4,5 BauNVO)

## 1.2 MI - Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6(1) BauNVO)

Im Mischgebiet zulässig sind:

- Wohngebäude (§6(2)1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2)2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§6(2)5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften (§6(2)3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2)3 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§6(2)4 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätte (§6(2)6,7,8 und §6(3) BauNVO)

## 1.3 GE - Gewerbegebiet mit Einschränkung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§8 BauNVO).

Im Gewerbegebiet zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (§8(2) BauNVO).
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§8(2) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§8(3) BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen (§8(2)3,4 BauNVO).
- Vergnügungsstätten (§8(3) BauNVO).

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Höchstgrenze entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (vgl. Systemschnitt).

Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Systemschnitt (§18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden)

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachfirst.

Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO):

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (vgl. Systemschnitt in der Zeichenerklärung der Planzeichnung)

**3. Bauweise (§9(1)2BauGB und §22 BauNVO)**

Offene Bauweise, es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis 50m zulässig (§22(2) BauNVO).

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9(1)6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

**5. Gemeinschaftsanlage (§9(1)22 BauGB)**

Das eingezeichnete Grundstück ist als Kinderspielplatz für die Altersgruppen bis zu 12 Jahren anzulegen.

**6. Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB)** ...

Bodenaushub aus dem Bereich der privaten Baugrundstücke ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen, getrennt von dem beim Baugrubenaushub anfallenden Unterboden zwischen zu lagern und innerhalb des Baugrundstücks wieder einzubauen. Beim Wiedereinbau des Bodens ist darauf zu achten, daß zuerst der Unterboden und dann der Mutterboden (Humus) aufgetragen wird.

Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagwasser:

Zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung entsprechend § 45 b des Wasser-gesetzes des Landes Baden-Württemberg wird vorgeschrieben, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Park- und Grün-flächen auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden bzw. Rigolen kombiniert mit Rohrversickerung zu versickern bzw. in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Notwendige Überläufe werden zusammen mit anfallendem Drainagewasser über getrennte Regenwasserleitungen (Neu-bau/vorhandene Kanäle) dem Vorfluter Aitrach zugeführt.

Eingriffsminimierung:

Die Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 10cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung angesät werden.

Auf jedem privaten Grundstück ist die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze vorgeschrieben.

**7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**

Im östlichen Teil des Gebietes ist zur Trennung zwischen Gewerbe- und Wohngebäuden ein Schutzwall von 5 m Breite und 1,50 m Höhe anzuordnen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 8. Nachrichtliche Übernahme

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Als Baugrund sind Talablagerungen zu erwarten. In die etwa 8 – 10 m mächtigen Aitrachsotter können örtlich setzungsempfindliche Sedimente eingelagert sein. Bei geotechnischen Fragen von Bauarbeiten ist frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

## C. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74(1,2)LBO)

Doppelhaushälften sind in ihrer Stellung, Höhenlage und äußeren Gestaltung einander anzupassen.

Reihenhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung einander anzupassen.

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Sonderdachformen wie z.B. Flach- und Tonnendächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gebäudehöhe ist auf 8 m beschränkt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dabei ist von den seitlichen Giebelwänden ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Außenantennen sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig. (§74(1)4 LBO)

Garagen und Carports sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig. (§74(2)3 LBO)

An fensterlosen Wänden und Fassaden wird die Begrünung mit kletternden/ rankenden Gehölzen empfohlen. Pflanzliste A

Sämtliche unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu erhalten. Auf jedem privaten Grundstück ist die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze vorgeschrieben.

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterbeläge) auszuführen. Die Fugenbreite von Rasenpflasterbelägen beträgt mindestens 3,0 cm.

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holzgitter) zulässig (§74(1)3LBO).

## 2. Sonstige Hinweise

Da bei Unterkellerung mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, ist auf eine fachgerechte Ausführung (z.B. weiße Wanne) zu achten.

Sonnenkollektoren und Absorber werden empfohlen. Sie sind der Dachneigung anzupassen.

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) folgende Behörde unverzüglich zu benachrichtigen:

Landesdenkmalamt Freiburg  
Marienstraße 10 a  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761/20712-0

### Pflanzliste A:

#### Für Fassadenbegrünung geeignete Arten

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Efeu        | Hedera helix        |
| Geißblatt   | Lonicera i.S.       |
| Knöterich   | Polygonum aubertii  |
| Waldrebe    | Clematis i.S.       |
| Echter Wein | Vitis vinifera      |
| Wilder Wein | Parthenocissus i.S. |

Geisingen, den 18. April 2001

