

**Stadt Geisingen**  
**Ortsteil Gutmadingen**  
**Bebauungsplan Wohnbaugebiet**  
**„Westäcker“**

**Bebauungsplan Teil B**  
**Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. ge0140a\_05.dwg vom 18.03.2021 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ge01440a.docx vom 18.03.2021 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. ge01240.docx vom 21.09.2021
- d.) Lärmgutachten vom Büro Heine & Jud vom 15.12.2020
- e.) Umweltanalyse mit Bestandsplan vom Büro 365° Freiraum und Umwelt vom 20.07.2021

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 21.09.2021

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) und am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 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 (K 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.
- 1.2 Die nach §4(3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen können wegen §13b BauGB auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

## **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 Um Erschließungslücken zu vermeiden, wird die Größe der Grundfläche auf mind. 50m<sup>2</sup> festgelegt.
- 2.4 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:
  - 2.4.1 In Nutzungseinheit I sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
  - 2.4.2 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 9,00m.
- 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 in 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 ausgewiesenen 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. Stellplätze vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt. Notwendige Stellplätze können nicht hintereinander angeordnet werden.
- 6.4 Vor den Einfahrten zu Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.
- 6.5 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 Angaben in der Umweltanalyse zu gestalten und zu pflegen.

- 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 oder 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 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
- 9.1 Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- bis mittelkroniger, standortgerechter und gebietsheimischer Laub- und Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen insgesamt 12 groß- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzvorschläge können der Pflanzliste im Anhang der Umweltanalyse entnommen werden.
- 9.2 Alle Dächer mit einer Neigung von unter 5° (Häuser, Garagen, Carports und weitere Nebengebäude) sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbare Qualität) zu verwenden.
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünfläche (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- 9.4 Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (randlich im Norden, Osten und Süden) werden als extensive Blühwiesen angelegt. Einsaat einer blütenreichen Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von autochthonem Saatgut. Zweimal jährliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes.
- 9.5 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
- 9.6 Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insekten-schonende, dimmbare Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23:00Uhr - 5:00Uhr zu reduzieren.

## **10 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)**

- 10.1 (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.
- 10.2 Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. §2 DSchG: merowingerzeitliches Gräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG - zu rechnen. Die Stadt wird in Abstimmung bzw. über das Landesamt für Denkmalpflege archäologische Voruntersuchungen durchführen und dazu einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landesamt für Denkmalpflege anstreben.
- 10.3 Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich im Zuge ihrer Planungen bei der Stadt über den Stand der archäologischen Erkundungen zu informieren.

## **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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl., S. 1095, 1098).

### **11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

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

### **12 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 12.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 12.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig. Die Vorgaben der Umweltanalyse sind zu beachten.
- 12.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 12.4 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.
- 12.5 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.
- 12.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

- 12.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen sind im Bauantrag so darzustellen, dass Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sowie der geplante Übergang zu allen Nachbargrundstücken ersichtlich ist.
- 12.8 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.

### **13 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

- 13.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

### **14 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

- 14.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 14.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 14.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### **15 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

- 15.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 15.2 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.
- 15.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 15.4 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).

- 15.5 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.
- 15.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 15.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 15.8 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.
- 15.9 Bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha ist der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächenanspruchnahme 1,0 ha, ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen.
- 15.10 Bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Bodenaushubanfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> ist der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, das durch die Abfallrechtsbehörde geprüft wird.
- 15.11 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Gutmadingen ist bei einer Wiederverwendung oder Beseitigung von Aushubmaterial außerhalb der Gemarkung Gutmadingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 15.12 Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Rechtsvorschrift des § 12 BBodSchV ist zu beachten. Darüber wird auf das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, verwiesen.
- 16 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**
- 16.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 16.2 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.

- 16.3 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 i.d.F. 2014) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 16.4 Alternativ zum Anschluss an das komm. Regenwassersystem kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Verordnung des Ministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über z.B. eine belebte Bodenzone abgeleitet werden.
- 16.5 Empfehlung: 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 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

## **17 Anlagen für regenerative Energien**

- 17.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung werden empfohlen.
- 17.2 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.

## **18 Schallschutz**

- 18.1 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der K 5943, des angrenzenden Gewerbegebietes und der Bahntrasse auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet. Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, nachgelesen werden.
- 18.2 Für Baugrundstücke, die im Lärmgutachten mit dem Lärmpegelbereich (LBP) III oder höher eingestuft wurden, ist gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen.
- 18.3 Gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB ist eine Notwendigkeit des baulichen bzw. passiven Schallschutzes gegeben. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude sind nach DIN 4109 zu ermitteln, durchzuführen und nachzuweisen.

## **19 Schutzzonen**

- 19.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

## **20 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- 20.1 Der humose Oberboden ist abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe 9 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg 99 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Kein Befahren der tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
- 20.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 20.3 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 20.4 Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. Dachbegrünung, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.
- 20.5 Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 10cm vom Boden auszuführen.
- 20.6 Als Ersatz für die im Plangebiet gerodete Feldhecke wird auf Flurstück 1369/1 (Gemarkung Gutmadingen) eine neue Feldhecke in Verlängerung einer bestehenden Hecke mit einer Fläche von 260 qm gepflanzt. Pflanzung von standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Sträuchern (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm; Pflanzung im Abstand von max. 1,5 m. 3-reihig. Zielbreite ca. 8-10 m. Länge: mindestens 30 m. Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 in Anhang II der Umweltanalyse. Die Pflanzung erfolgt spätestens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Nach der Pflanzung erfolgt eine 3-jährige Entwicklungs- und Erhaltungspflege, die u.a. Ausmähen und wenn erforderlich Nachpflanzungen umfasst. Durch ein anschließendes Monitoring ist zu ermitteln, ob sich die Gehölzpflanzung wie vorgesehen entwickelt und ob die Pflegevorgaben eingehalten werden.
- 20.7 Feldlerchenfenster: Auf den Flurstücken 994, 995 und 996 (Gemarkung Gutmadingen) sind jährlich bei der Aussaat 3 Feldlerchenfenster anzulegen. Dies erfolgt durch ein Anheben der Sämaschine bei der Aussaat, sodass eine Lücke von mind. 20 m<sup>2</sup> entsteht (ca. 7 m lang). Nicht direkt an der Fahrgasse. Rund 25 m Abstand vom Feldrand. Während der Brutzeit der Feldlerche dürfen keine Beeinträchtigungen der Fenster erfolgen. Da beim Mais die Einsaat in der Regel erfolgt, wenn die Brutzeit (ab April) bereits begonnen hat, ist bei der Saatbettvorbereitung des restlichen Ackers darauf zu achten,

die für die Lerchenfenster vorgesehenen Bereiche als Rückzugsorte zu schonen.

- 20.8 Auf dem Flurstück 1283 (Gemarkung Gutmadingen) wird eine Brache entwickelt. Die Fläche wird bei der Bodenbearbeitung ausgelassen und bis mindestens Mitte Juli der Selbstbegrünung überlassen. Alternative: Anlage einer mehrjährigen Buntbrache durch lockere Ansaat (möglichst mit doppeltem Saatreihenabstand) einer autochthonen Blütmischung aus dem Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb (z.B. Mischung „Blühende Landschaft mehrjährig Süd“ der Rieger-Hoffmann GmbH oder Saatgut ähnlicher Qualität) und Umbruch aller 3-4 Jahre. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Die Fläche wird während der Brutzeit nicht befahren.

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **21 Baugrund und Boden**

- 21.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston- sowie der Achdorf-Formation (jeweils Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenwänden bzw. -böschungen zu Rutschungen. 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) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 21.2 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.
- 21.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### **22 Entwässerung**

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 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.

- 22.4 Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung
- 22.5 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauenebene verwiesen.

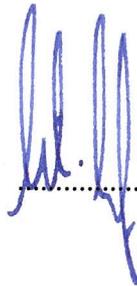
### **23 Brandschutz**

- 23.1 Bei geplanten Aufenthaltsräumen, für die beim zweiten Rettungsweg eine Rettungshöhe bzw. Anleiterlänge von > 8,00m erforderlich sind, wird frühzeitige Abstimmung mit der Feuerwehr / Kreisbrandmeister empfohlen.

### **24 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 24.1 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 21.09.2021



(Numberger, Bürgermeister)

## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Westäcker“**

#### **Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 10.12.2019. Das Verfahren erfolgt nach §13b und die Anhörungen freiwillig mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §3(1) und §4(1) BauGB durchgeführt
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.12.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 21.04.2020.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 30.04.2020.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfes vom 04.05.2020 bis 05.06.2020. Die Planaufgabe im Bauamt Geisingen wurde ortsüblich bekannt gemacht am 28.04.2020.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 21.07.2020.
7. Zustimmung zur Entwurfsplanung und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020.
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 21.01.2021 bis zum 22.02.2021 (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 14.01.2021 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 14.01.2021.
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 20.04.2021.
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 21.09.2021. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 21.09.2021.
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 26.01.2022.

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 ...26.01.2022... in Kraft.

Geisingen/Gutmadingen, den 26.01.2022



(Numberger, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Geisingen/Gutmadingen, den 26.01.2022



(Numberger, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)