Stadt Geisingen

Bebauungsplan

„Kleine Breite – 4. Änderung"

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

a.) Lageplan M 1:1.000, Plan-Nr. ge02120a_05.dwg vom 20.07.2022 (Teil A)
b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ge02420a.docx vom 20.07.2022 (Teil B)
c.) Begründung Text.- Nr. ge02220a.docx vom 20.07.2022

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

Geisingen, den 20.07.2022

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057).

Präambel

Der Geltungsbereich beinhaltet fünf unterschiedliche Nutzungsbereiche, die sich durch teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen unterscheiden. Die Trennung der Nutzungsbereiche ist im Lageplan gemäß PlanZV dargestellt

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planeinschrieb. Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleine Breite“ und „Kleine Breite - 1. Änderung“ der Stadt Geisingen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Beschlussfassung am 24.02.1981 und am 23.02.1988 weiterhin Ihre Gültigkeit.

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 Mischgebiet (MI) im Sinne von §6 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E) im Sinne von §8 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

1.4 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von §8 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

1.5 Sondergebiet für Lebensmittelvollsortimenter (SO) im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

1.5.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung.

1.5.2 Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zuge-

hörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen.

1.5.3 Zulässig sind ferner:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

1.5.4 Der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche ist auf maximal 25% begrenzt.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgelegt.

2.1.2 Es sind maximal 1 Vollgeschoss (I) zulässig.

2.2 Mischgebiet

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgelegt.

2.2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit maximal 1,0 festgelegt.

2.2.3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse (III) zulässig.

2.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung

2.3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgelegt.

2.3.2 Die Geschossflächenzahl wird mit maximal 1,6 festgelegt.

2.3.3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse (III) zulässig.

2.4 Gewerbegebiet

2.4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgelegt.

2.4.2 Die Geschossflächenzahl wird mit maximal 1,6 festgelegt.

2.4.3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse (III) zulässig.

2.5 Sondergebiet für Lebensmittelvollsortimenter

2.5.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgelegt. Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden.

2.5.2 Die Trauf- bzw. Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 10,00m festgelegt. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Als Höhenbezugspunkt gilt die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

2.5.3 Die Höhe von Werbeanlagen (z.B. Pylone, Einfahrtstehlen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von isolierten / freistehenden Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

3.2 Im Mischgebiet, Gewerbegebiet m.E., Gewerbegebiet und Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m.

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

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

4.2 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.

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

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

5.1 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.

5.2 In den Anbauverbotsstreifen der K 5942 sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nur mit

ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig

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

6.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.

6.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

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

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine

gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

8.3 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege, sowie Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0{,}5$) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.

8.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste.

8.5 Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleich-wertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste. Im Bestand vorhandene Laubbäume vergleichbarer Qualität können angerechnet werden.

8.6 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Geeignete Arten für die Begrünung enthält die beigefügte Pflanzliste.

8.7 Zum Schutz wildlebender Tierarten (insbesondere Vögel) und zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstat-bestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1

BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Der Abriss des Bestandsgebäudes ist außerhalb der Brutzeit der Schwalben (1. April bis 31. August) durchzuführen. Ein Abriss während der Brutzeit ist nur bei unbesetzten Nestern möglich und mit der UNB abzustimmen.

8.8 Im Plangebiet sind am Neubau vor Abriss des Bestandsgebäudes sechs spezielle Nester für Mehlschwalben zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Nester sind gemeinsam (Koloniebrüter) an einem geeigneten Standort (min. 3 m über dem Boden, direkt anfliegbar, unter einem vorragenden Dachvorsprung und südlich exponiert) anzubringen. Ist am Gebäude kein Dachvorsprung vorhanden so ist dieser künstlich zu schaffen.

9 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom April 2022) haben ergeben, dass angesichts der Berechnungsergebnisse und bei Beachtung der Anforderungen and die Kühl- und Lüftungsanlagen durch der Betrieb des Edeka-Lebensmittelmarktes keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind. Das Schallschutzgutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

10 Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)

10.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde um-gehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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).

11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

11.1 Wohngebiet und Mischgebiet

11.1.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, und Walmdächer sowie Sonderdachformen zulässig.

11.1.2 Dachneigungen sind von 0° bis 60° zulässig.

11.2 Gewerbegebiet m.E, Gewerbegebiet und Sondergebiet

11.2.1 Die Dachform ist freibleibend und soll sich an den industriellen Funktionsablauf anpassen.

11.3 Dachflächen aus unbeschichteten, metallischen Oberflächen sind unzulässig.

12 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte des Betriebes zulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m².

2.2 Werbeanlagen, die auf bzw. an den Dachflächen angebracht werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig; die Gestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

2.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.

2.4 Im Bereich der Straßen ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen auszuschließen, insbesondere eine mögliche Blendwirkung.

2.5 An der Fassade über dem Eingang sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 12 m^2 zulässig. Zusätzlich sind Einzelwerbeanlagen an der Fassade bis zu einer Größe von 5 m² zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehend zugelassen werden, sofern sie sich in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung einfügen, mit der Gemeinde abgestimmt sind sowie das Einvernehmen der Gemeinde und der Straßenbaulastträger vorliegt.

2.6 Im Einfahrtsbereich ist zusätzlich ein gesonderter Werbepylon mit einer max. Werbefläche von 4,50 m² zulässig.

2.7 Werbepylone müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mind. 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung ist mit dem Bauamt abzustimmen.

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

13.1 Befestigte Flächen sind so weit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

13.2 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 des Grünordnungsplanes sind zu beachten. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gemäß §21a NatSchG insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten.

13.3 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen 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.

13.4 Einfriedungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt behält sich vor, die Höhen der Einfriedungen und die Einfriedungsart hinsichtlich der, zur Verwendung kommenden Materialien festzulegen.

13.5 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.

13.6 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.

14 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

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

15 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)

15.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Privatgrundstücken herzustellen.

15.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

15.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

16 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

16.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen

16.2 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 Geländeveränderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

16.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

16.4 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).

16.5 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.

16.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

16.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.

16.8 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushub-material (Unterboden) zu verwenden.

16.9 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

16.10 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durch-lüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabe-land nicht überschreiten.

16.11 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.

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

17.1 Grundstücksentwässerungen sind – soweit möglich und getrennte Anschlussmöglichkeiten bestehen - im Trennsystem vorzunehmen.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Bei neuen Gebäuden ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone soweit möglich zu versickern und / oder soll über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Falls die Versickerung wegen der Bodenstruktur nachweislich nicht möglich ist und keine getrennte Wasserableitung zur Verfügung steht, ist an den kommunalen Mischwasserkanal anzuschließen.

17.5 Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

17.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m2 stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von

dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

17.7 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,

2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen, 4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

17.8 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

18 Anlagen für regenerative Energien

18.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung werden empfohlen.

18.2 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.

19 Schutzzonen

19.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

20 Baugrund und Boden

20.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartären Ablagerungen aus Auenlehme, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen sowie Anthropogenen (Aufschüttung/Auffüllung) mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden. Die Anthropogenen Ablagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens. 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.

20.2 Die Anthropogenen Ablagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

20.3 Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

20.4 Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

20.5 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.

20.6 Ablagerungen (Aufschüttung/Auffüllung) mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

20.7 Die Anthropogenen Ablagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

20.8 Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

20.9 Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

20.10 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.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.

20.11 Überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Zur Geländegestaltung ist soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeveränderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

20.12 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.

20.13 Anfallender Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.

20.14 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

20.15 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.

20.16 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, , oder

qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

20.17 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

20.18 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

20.19 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Geisingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Geisingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

20.20 Es wird grundsätzlich, unabhängig von der Flächengröße, die Aufstellung eines ein Bodenschutzkonzept sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub empfohlen. Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, verwiesen.

21 Entwässerung

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauebene verwiesen.

22 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

22.1 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, den ……..... ..... (Numberger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „kleine Breite – 4. Änderung“

Stadt Geisingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 23.03.2021. Das Verfahren erfolgt nach §13a. Für die Anhörungen wird freiwillig ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3(1) und §4(1) BauGB durchgeführt.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.04.2021.

3. Zustimmung zum Plan(vor)entwurf durch den Gemeinderat am 15.06.2021.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 04.08.2021.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Planauflage des Vorentwurfes vom 06.08.2021 bis 17.09.2021. Die Planauflage im Bauamt Geisingen wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....

6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 17.05.2022.

7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.05.2022.

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 27.07.2022 bis zum 02.09.2022 (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 27.07.2022 bekannt gemacht.

9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 22.07.2022.

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, den ….….... ..... *(Numberger, Bürgermeister)*

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Geisingen, den ….….... ..... *(Numberger, Bürgermeister)*

(Datum, Stempel, Unterschrift)