



## **Bebauungsplan „Große Breite Süd“ Gemarkung Geisingen**

### **Planungsrechtlichen Festsetzungen**

**(Textteil zum zeichnerischen Teil: Plan Nr. 925.04a vom 11.04.2006)**

aufgrund von § 9 des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114, ber. 1998 S. 137)  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

i.V. m. den §§ 1 bis 23 der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 01.05.1993

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Für das gesamte Plangebiet gilt: Allgemeines Wohngebiet = **WA**

Nur ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO  
die der Versorgung des Gebietes dienenden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nur ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Als Ausnahme nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Beherbergungsbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche (GFZ oder GF) gem. § 20 BauNVO, die zulässige Baumasse (BMZ oder BM) gem. § 21 BauNVO und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) gem. § 20 BauNVO werden nicht festgesetzt.

Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt ausschließlich über die festgesetzten zulässigen Grundflächen (GRZ) und die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (H).

### **Zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Siehe Planeintrag: Für das gesamte Plangebiet gilt die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

### **Zulässige Gebäudehöhe (H) gem. § 18 BauNVO**

Siehe Planeintrag: Höhenbegrenzung durch die Schemaschnitte S12 und S 15.  
(vertikale Baufenster)

### **Zwingende Festsetzung**

Die zulässige Gebäudehöhe wird zwingend festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

### **Schemaschnitt**

Alle oberirdischen Bauteile (Außenflächen von Wänden und Dachhaut, Attikaoberkanten u.s.w.) müssen innerhalb des für jedes Grundstück definierten Schemaschnittes liegen. Sind bei einem Bauplatz zwei Schemaschnitte im Plan eingetragen, so kann sich der Bauherr im Bauantrag für einen Schemaschnitt entscheiden, der dann als zwingend festgesetzt gilt.

### **Unterer Bezugspunkt**

Unterer Bezugspunkt für den Schemaschnitt ist die festgelegte (geplante bzw. gebaute) Randsteinoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße(n). Maßgebend ist der am betreffenden Grundstück angrenzende höchste Randsteinpunkt.

### **Überschreitung**

Betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Abgasrohre und Antennen) sowie Dachvorsprünge bis 1,00 m (in der Horizontalebene gemessen) werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

### **3. Bauweise** (§ 22 BauNVO)

#### **Offene Bauweise (o)**

In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).

In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag). Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Im Bauantrag sind beide Haushälften darzustellen. Doppelhäuser sind zeitgleich zu bauen.

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im Plan nicht vorgesehen. Sie können aber auf den Grundstücken, die für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind, als Ausnahme zugelassen werden. Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Im Bauantrag ist die gesamte Hausgruppe darzustellen. Bei Hausgruppen sind im ersten Bauabschnitt mindestens 3 Häuser, beginnend mit einem Endhaus, zeitgleich zu bauen.

#### **Abweichende Bauweise (a)**

In Teilbereichen wird abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Planeintrag). Hier sind nur Einzelhäuser zulässig, jedoch müssen je Grundstück mindestens zwei notwendigen Garagen oder Carports aneinander auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze (innerhalb der rot gestrichelten Linien) erstellt werden. Jeweils im direkten Anschluss an die Garagen / Carports sind die Wohngebäude zu errichten.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)**

Siehe Planeintrag (blaue Linien). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Baulinien sind keine festgesetzt.

### **5. Höhenlage von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind entlang der Straßen auf Straßenniveau aufzufüllen. Entlang des Hochwasserdammes muss das Gelände auf eine Höhe zwischen 665,50 m ü. NN und 665,75 m aufgefüllt werden. Hierbei darf der befahrbare 3 m breite Steifen (Planhöhe = 665,75 m) mit zugehöriger tragfähiger Böschung entlang des landseitigen Dammfußes nicht beschädigt werden.

Dazwischen kann das Gelände zu den Wohnhäusern und Garagen bis max. 50 cm über Straßenniveau leicht angeschrägt werden.

## **6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **Ausschluss**

Nebenanlagen in Form von Kleintierställen sind nicht zulässig.

## **7. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen (z.B. als Grenzgaragen nach LBO) zulässig.

### **Einschränkung:**

Der Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Straßen muss mindestens 1,50 m betragen. Vor den Einfahrten zu Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

## **8. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig (siehe Planeintrag).

## **9. Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

### **Pflanzgebote und Pflanzhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Auf jedem ausgewiesenen noch unbebauten Grundstück sind mindestens ein Baum erster Ordnung oder zwei Bäume zweiter Ordnung, sowie mindestens 5 Sträucher aus u.a. Liste zu pflanzen.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie wieder zu ersetzen.

## Planzenliste

Bäume 1. Ordnung:	Hainbuche Vogelkirsche Bergahorn Spitzahorn Stieleiche Traubeneiche Bergulme Flatterblume Winterlinde Esche Rotbuche Hängebirke	Carpinus betulus Prunus avium Acer pseudoplatanus Acer platanoides Quercus robur Quercus petraea Ulmus glabra Ulmus laevis Tilia cordata Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Betula pendula
Bäume 2. Ordnung:	Mehlbeere Vogelbeere Feldahorn Feldulme Traubenkirsche	Sorbus aria Sorbus aucuparia Acer campestre Walmus campestris Prunus padus (nicht serotina)
Sträucher:	Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Haselnuss	

## 10. Hinweise

### Denkmalschutz (§ 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde)

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden oder auch wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11) zu benachrichtigen. Bisher sind in den Gebieten jedoch keine Funde zu Tage getreten und es gilt auch als sehr unwahrscheinlich, dass solche Funde dort entdeckt werden könnten.

### Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Auffüllung – wieder zu verwenden.

## **Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

## **Altlasten**

Bei den Grundstücken Donaust. 18 (Fl.st.Nr. 1713/1) und 20 (Fl.st.Nr. 1710/5) besteht der Verdacht auf Altlasten. Vor einer Bebauung dieses Bereiches muss deshalb eine Erkundung vorgenommen werden. Das Ergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Bau- und Umweltamt vorzulegen.

## **Entwässerung (Trennsystem)**

### **Regenwasser:**

Sofern möglich sollte Regenwasser auf den Grundstücken über belebten Oberboden versickert werden (ökologisch erwünscht, z.B. über eine Sickermulde, Teich o.ä.). Regenabläufe, Überläufe von Sickermulden u. Zisternen u.ä. sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### **Schmutzwasser:**

Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Er liegt im Plangebiet unterschiedlich hoch (zwischen 1,20 m im Osten bis 4,00 m im Westen unter Straßenniveau).

### **Rückstau:**

Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen.

## **Hochwasserschutz und Grundwasser**

Der höchste Hochwasserstand in Geisingen (HHW 1990 = hundertjähriges Hochwasser) lag bei 665,30 m ü.NN. Für das theoretisch tausendjährige Hochwasser wurde die Höhe 665,80 m ü.NN vom Wasserwirtschaftsamt hochgerechnet.

Das Plangebiet wird bereits durch einen Hochwasserdamm geschützt, der ca. 45 cm (Dammkrone = 665,75 m ü.NN) höher als das hundertjährige Hochwasser ist.

Als zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahme wird der Damm noch um einen Meter auf 666,75 m ü.NN erhöht (vgl. Dammquerschnitt im zeichnerischen Teil).

Die Straßen werden höher gelegt, so dass das gesamte Gebiet etwa auf die Ebene des bestehenden Dammes aufgefüllt wird.

Der Grundwasserspiegel liegt normalerweise unter dem Gründungshorizont von eingeschossigen Kellern. Er kann aber zeitlich begrenzt (im Hochwasserfalle) ansteigen. Die Untergeschosse sind deshalb gegen drückendes Wasser abzudichten. Dies ist nach dem heutigen Stand der Technik mit vertretbarem Aufwand ohne Weiteres möglich.

### **Baugrund**

Es stehen i.d.R. tragfähige Auelehme und Kalkschotter an (Schwemmfächer von Donau und Kötach). Zur genaueren Bestimmung von Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, Grundwassermaßnahmen u. dgl. wird eine geotechnische Beratung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro empfohlen.

Der Bau von Erdwärmesonden ist möglich. Eine hydrogeologische Stellungnahme durch das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie ist nicht erforderlich.

### **Erdgas und Breitbandkabel**

Die Gebäude können an die öffentliche Gasversorgung zu Heizzwecken angeschlossen werden. Es besteht auch die Möglichkeit an das Breitbandkabel anzuschließen.

Geisingen, den 11.04.2006

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Architekt und Stadtplaner