



# Neubaugebiet Große Breite Süd

# Zahlen Daten Fakten

**Einwohnerzahl** 6.000 (Stand Februar 2013)

Geisingen	2.798
Stadtteil Aulfingen	564
Stadtteil Gutmadingen	782
Stadtteil Kirchen-Hausen	1.070
Stadtteil Leipferdingen	786

## Gemarkungsfläche

Gemarkung Geisingen	2.163 ha
Gemarkung Aulfingen	1.204 ha
Gemarkung Gutmadingen	1.164 ha
Gemarkung Kirchen-Hausen	1.504 ha
Gemarkung Leipferdingen	1.339 ha
<b>Gesamt</b>	<b>7.374 ha</b>



## Geographische Lage/Verkehrslage

Die Stadt Geisingen mit ihren Ortsteilen Aulfingen, Gutmadingen, Kirchen-Hausen und Leipferdingen liegt im Südwesten des Landkreises Tuttlingen an der jungen Donau. Geisingen gehört zur Landschaft der Baar. Die breite Hochebene der mittleren Baar verengt sich hier zwischen dem Wartenberg, dem nördlichsten Kegel des Hegauvulkanismus, und des ihm gegenüberliegenden Höhenrückens, der „Länge“, zu einem schmalen Tal, das die Donau Richtung Osten weiterführt.

Geisingen liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Nord-Süd-Verbindung A 81 (Autobahn Stuttgart – Sigmaringen) und der Ost-West-Verbindung B 31 (Bundesstraße Ulm – Freiburg).

Durch den „Ringzug“ besteht ein attraktives Angebot im öffentlichen Nahverkehr und eine Anbindung an die Fernzugverbindungen.

## Wasserversorgung

Die Stadt Geisingen mit ihren vier Stadtteilen wird vom Zweckverband Wasserversorgung Unteres Aitrachtal mit Trinkwasser versorgt.

Das Trinkwasser weist folgende Untersuchungswerte auf (Untersuchung des Instituts Prof. Dr. Jäger aus Tübingen vom 08. September 2008 - Auszug)

Gesamthärte des Wasser 15,9°dH (Härtebereich: 3)

Stoffe	Messergebnis in mg/l	Grenzwerte in mg/l
Chlorid	9,5	250
Cyanid	< 0,005	0,05
Eisen	0,010	0,2
Fluorid	< 0,15	1,5
Mangan	< 0,006	0,05
Natrium	4,0	200
Nitrat	14,8	50
Nitrit	< 0,01	0,5
Sulfat	13	240

## Steuersätze / Beiträge / Gebühren

Grundsteuer A	320 v.H.
Grundsteuer B	350 v.H.
Gewerbesteuer	340 v.H.
Kindergartenbeiträge (11 Monatsbeträge)	<b>Regelkindergarten</b> (3 Jahre bis zum Schuleintritt) 99,00 € für 1-Kindfamilien 76,00 € für 2-Kindfamilien 50,00 € für 3-Kindfamilien 16,00 € für 4- und Mehrkindfamilien <b>Kinderkrippen</b> (1 bis 3 Jahre) 292,00 € für 1-Kindfamilien 217,00 € für 2-Kindfamilien 147,00 € für 3-Kindfamilien 59,00 € für 4- und Mehrkindfamilien
Wassergebühr	2,17 €/m <sup>3</sup> (inkl. MwSt)
Schmutzwassergebühr	2,95 €/m <sup>3</sup>
Niederschlagswassergebühr	0,53 €/m <sup>3</sup>
Hundesteuer (jährlich)	90,00 € (Ersthund) 180,00 € (Zweithund)



## Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Geisingen

Geisingen zeichnet sich in unterschiedlichsten Bereichen durch eine starke Unternehmensbasis aus. Traditionell ist das Baugewerbe und die Medizintechnik in Geisingen verwurzelt. Hochmodern arbeitende Firmen des Anlagen- und Maschinenbaues sowie sonstige Metallverarbeitende Betriebe sind in Geisingen und seinen Stadtteilen zu Hause. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bieten rund 2000 Arbeitsplätze und eine Vielzahl von Ausbildungsplätzen am Standort Geisingen. Im neuen Industrie- und Gewerbegebiet DANUVIA81 bietet die Stadt Geisingen rund 25 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen an.

Als Unterzentrum besitzt Geisingen eine gute Infrastruktur an Geschäften, Ärzten, Apotheken und sonstigen Dienstleistern. Durch die zentrumsnahe Lage des Baugebietes „Große Breite Süd“ (siehe rote Fläche auf obigem Luftbild) können alle wichtigen Besorgungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erledigt werden. Auch die Gastronomie ist mit verschiedensten Angeboten in Geisingen reichlich vertreten.

## Freizeit

Geisingen und seine Stadtteile können mit über 60 Vereinen ein breites Feld der Freizeitgestaltung abdecken. Ein großes Netz an Wander- und Radwegen lädt zu interessanten und landschaftlich reizvollen Touren und Ausflügen ein. Mit der „arena geisingen“, Deutschlands erster überdachter Inline-Skatingbahn, steht eine einzigartige Sportstätte zur Verfügung.



## **Bebauungsplan Große Breite Süd**

### **Planungsrechtlichen Festsetzungen (gekürzte Fassung)**

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

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

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt ausschließlich über die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ = 0,3) und die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen durch die Schemaschnitte S12 und S 15 (vertikale Baufenster).

#### **3.1 offene Bauweise**

In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. In anderen Teilbereichen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. 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.

#### **3.2 abweichende Bauweise**

In Teilbereichen wird abweichende Bauweise festgesetzt. 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**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (horizontale Baufenster) festgesetzt. Baulinien sind keine festgesetzt.

#### **5. Höhenlage von Baugrundstücken**

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 Streifen (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.



# Planzeichenerklärung Große Breite Geisingen



Fußweg



Gehweg



öffentliche Parkplätze



öffentliche Grünfläche



Baum



Spielplatz



TS= Fläche für Trafostation



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

## Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

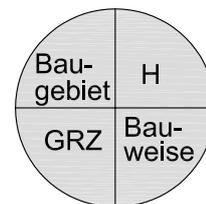
GRZ

Grundflächenzahl als zulässiges Höchstmass (§ 19 BauNVO)



Schnitt S 12 bzw. S15 (Gebäudehöhe, siehe Schemaschnitte)

## Nutzungsschablone



## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



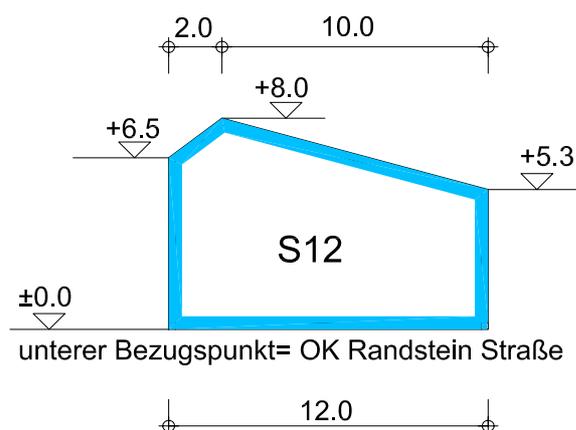
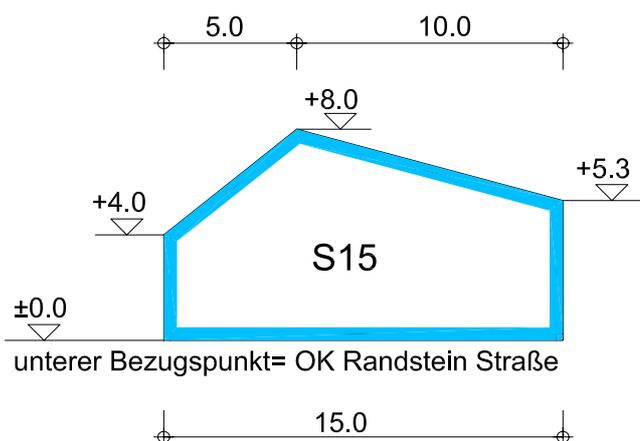
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

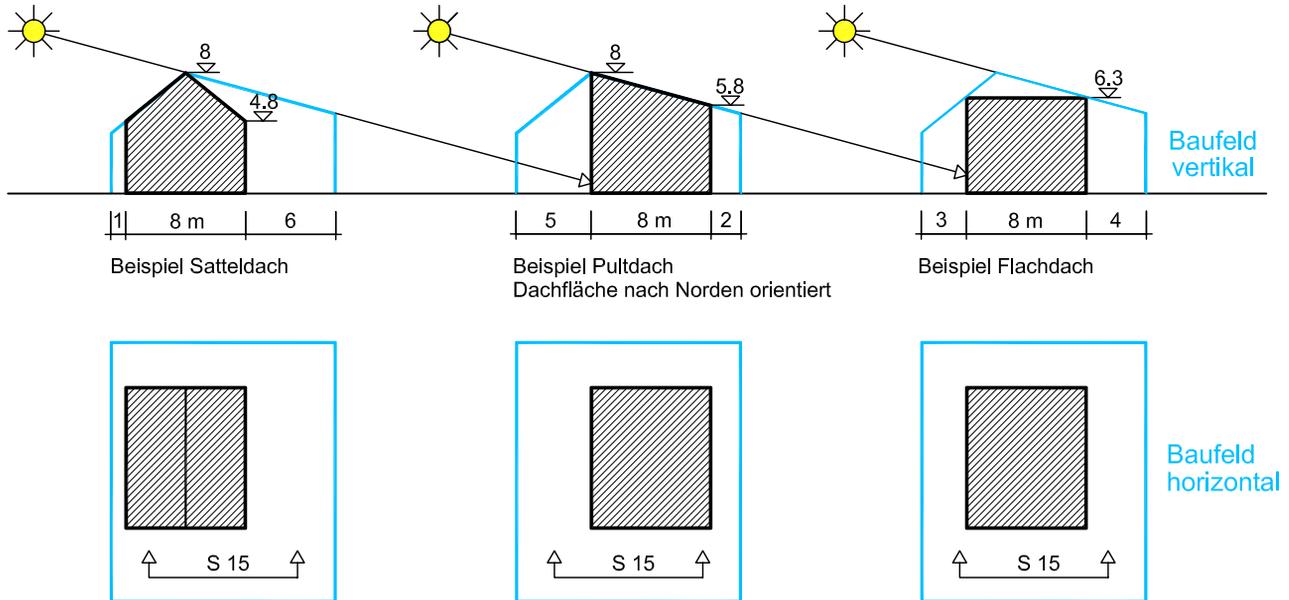
----- Baugrenzen

## Schemaschnitte

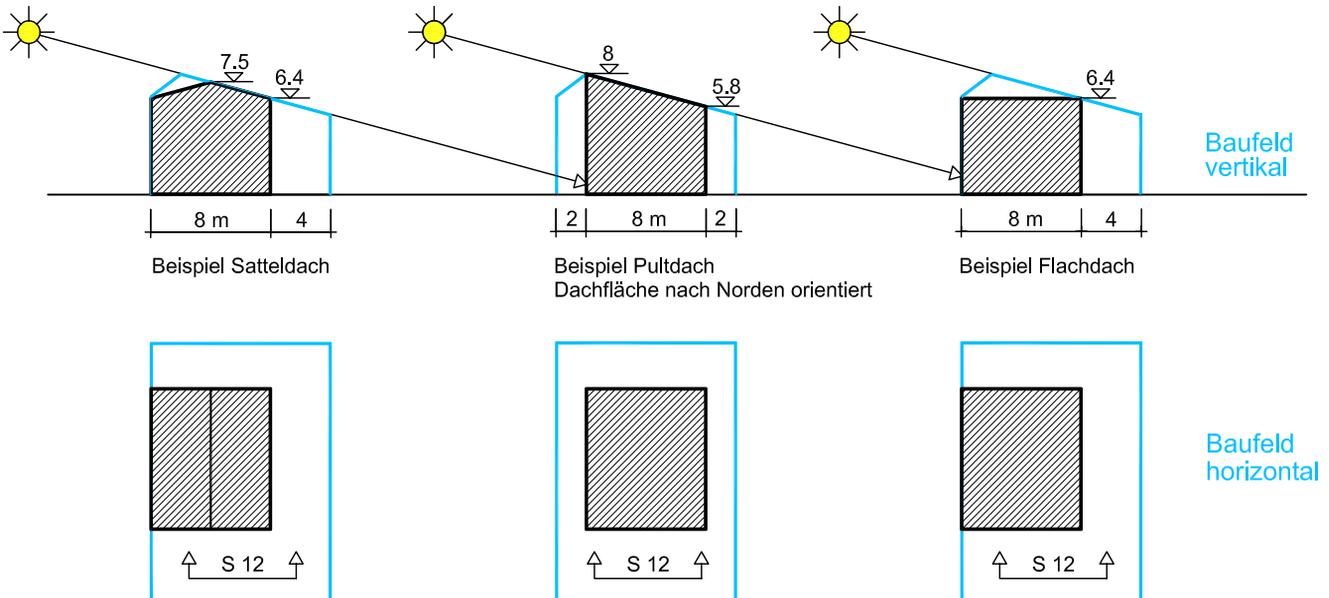


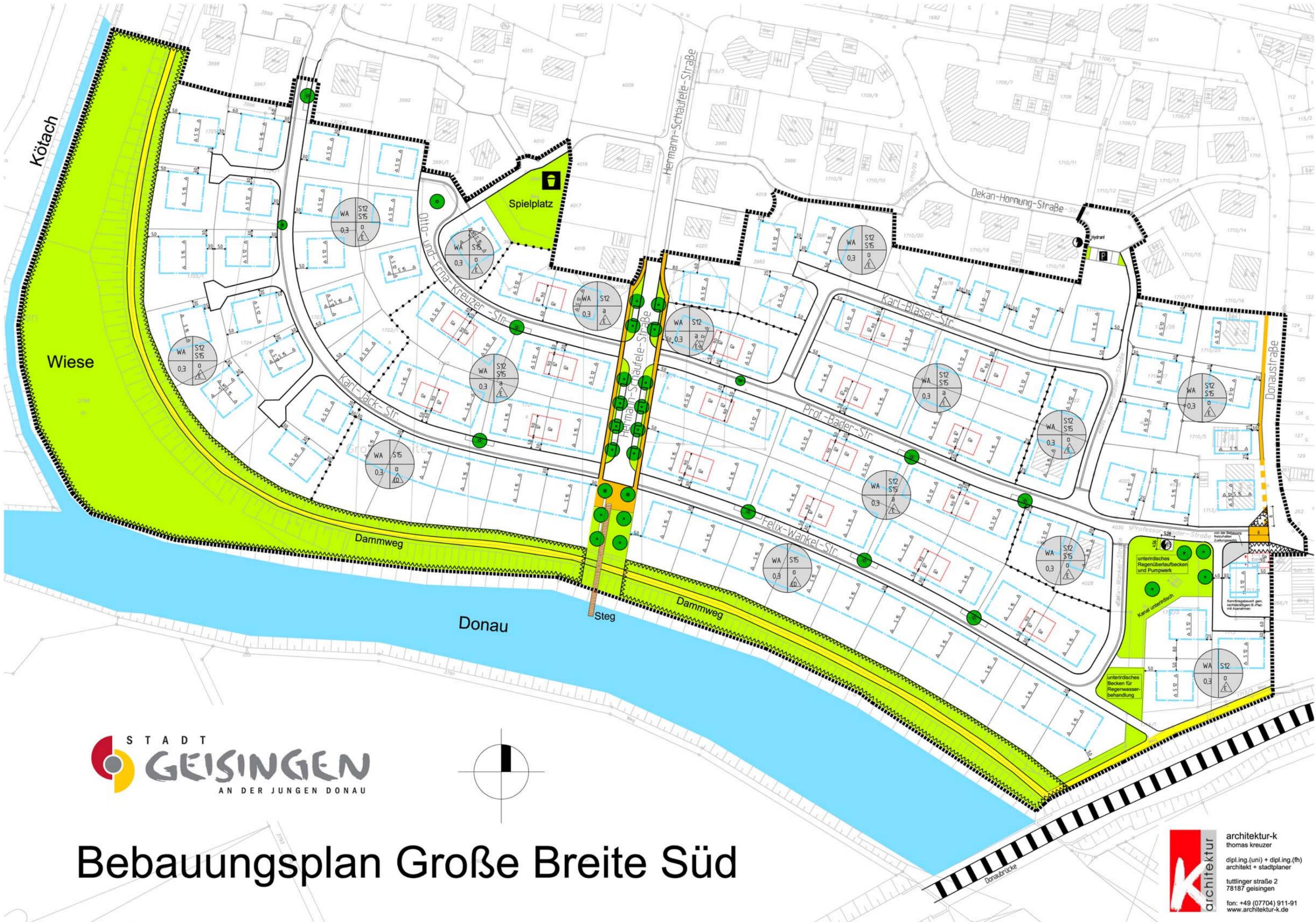
Beispiel für Sonnenstand  $15^\circ$ , am kürzesten Tag (21.12) um 11:00 Uhr,  
 bei  $20^\circ$  Abweichung von Süden.  
 Maximale Gebäudehöhen abhängig von Dachform und Lage des Baukörpers  
 innerhalb der Baufläche, damit nördlicher Nachbar nicht verschattet wird.

### Schemaschnitt S 15



### Schemaschnitt S 12





# Bebauungsplan Große Breite Süd



## **Bebauungsplan Große Breite Süd**

### **Die wichtigsten Hinweise**

#### Entwässerung (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.

#### Entwässerung (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).

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

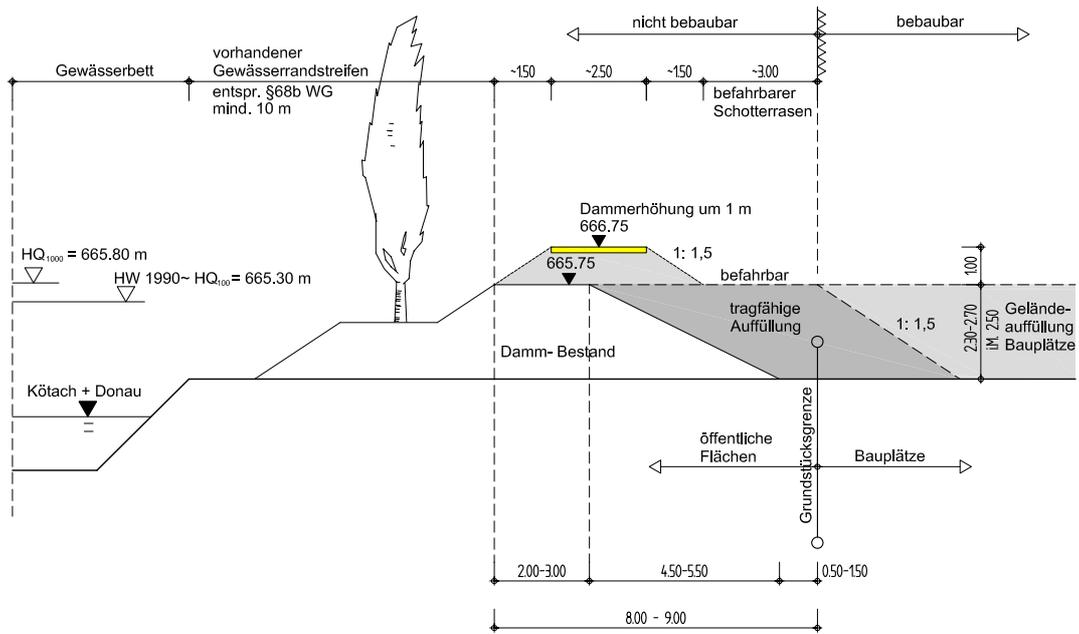
#### Baugrund

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.

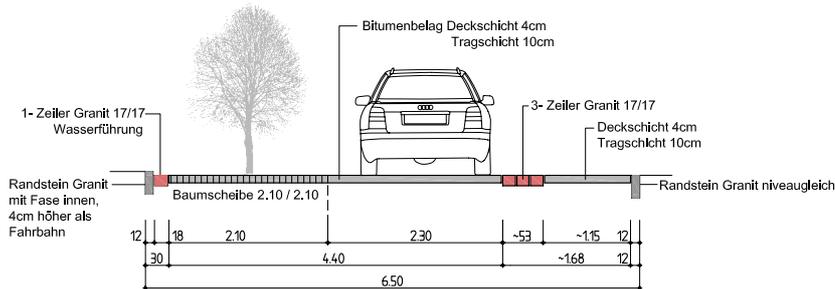
#### Erdgas und Breitbandkabel

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

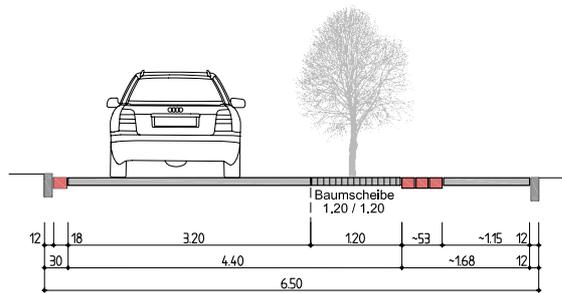
# Hochwasserschutz Große Breite Geisingen



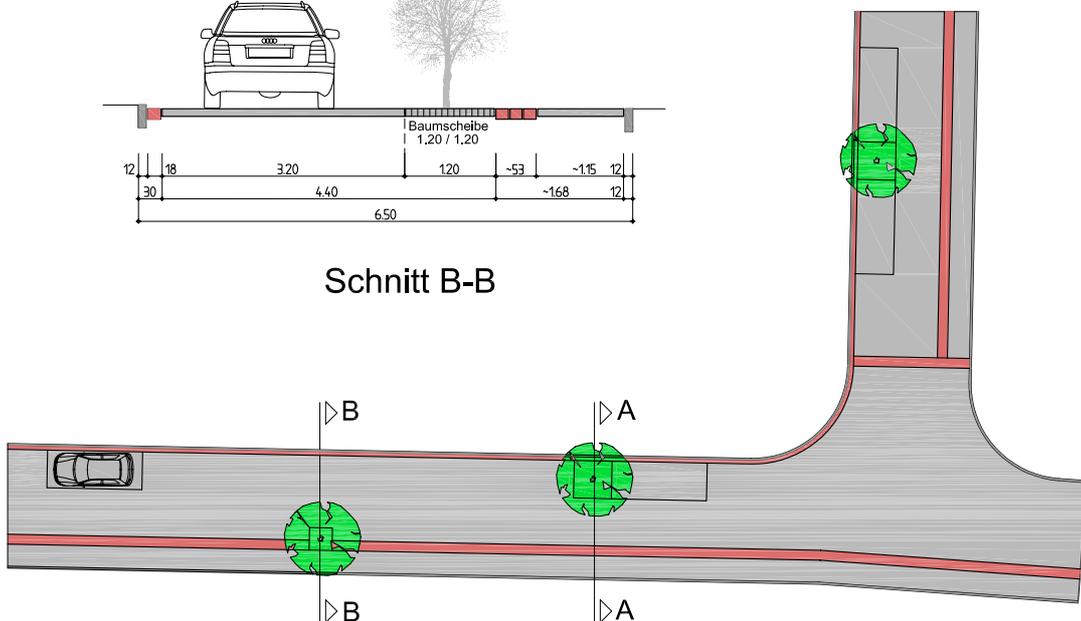
## Straßenquerschnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B



# Bebauungsplan Große Breite Süd

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den Planbereich „Bebauungsplan Große Breite Süd“, Gemarkung Geisingen (siehe Plan-Nr. 925.04a vom 11.04.2006).

### 2. Gebäudegestaltung

Für die Gestaltung der Gebäude werden **keine** besonderen Bauvorschriften festgesetzt. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dacheindeckung, Dachaufbauten u. Einschnitte, Kniestöcke, Materialien für Wände, Antennen, u.s.w. werden dem Bauherrn im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Große Breite Süd“ völlig freigestellt.

### 3. Außengestaltung

#### **Stellplätze, Zufahrten**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszuführen.

#### **Freiflächen**

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

#### **Einfriedungen**

Eine Abgrenzung bzw. Einfriedung von nebeneinanderliegenden Garagenvorfelder oder Stellplätzen ist nicht zulässig.

Einfriedungen müssen zum öffentlichen Straßenraum mindestens einen Abstand von 50 cm zur Randsteinaußenkante haben.

Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur bis zu folgenden Höhen über Straßenniveau zulässig: geschlossene Mauern u. andere geschlossene Flächen bis 50 cm, offene Zäune bis 80 cm, Hecken und Sträucher bis 120 cm.

Hecken und Sträucher sind bis 160 cm Höhe über Straßenniveau zulässig, wenn sie einen Abstand größer als 100 cm zum Straßenraum (Außenkante Randstein) haben.

Hecken und Sträucher sind ein mal pro Jahr auf das zulässige Abstands- und Höhenmaß zurückzuschneiden.

## **4. Werbeanlagen**

### **Fassadenwerbung**

Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

### **Dachwerbung**

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

### **Werbeträger**

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Werbeträger in Säulenform oder anderen ansprechend gestalteten kleineren Flächen.

## **5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 der Landesbauordnung) wird auf 2 notwendige Stellplätze für die erste Wohnung pro Grundstück erhöht. Für jede weitere Wohnung auf dem Grundstück ist jeweils ein weiterer notwendiger Stellplatz nachzuweisen. Hinweis: Notwendige Stellplätze können nicht hintereinander angeordnet werden.

## **6. Zisternen und Dränagen**

Es wird empfohlen auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne einzubauen. Für die Gartenbewässerung ist die Regenwassernutzung gebührenfrei. Für die Brauchwassernutzung (z.B. WC-Spülung) ist zur Ermittlung der Abwassergebühren ein Zähler einzubauen. Die Brauchwassernutzung ist vor Inbetriebnahme anzuzeigen und von der Stadtverwaltung abzunehmen. Auf die einschlägigen Regeln der Technik für die Installation von getrennten Trinkwasser- und Regenwasserleitungen wird besonders hingewiesen. Dränagen sind unzulässig. Hinweis: Untergeschosse sind in dem Gebiet ohnehin gegen drückendes Wasser abzudichten.





architektur-k  
 thomas kreuzer  
 dipl.ing (uni) + dipl.ing. (fh)  
 architekt + stadtplaner  
 tuttlinger straÙe 2  
 78187 geisingen  
 fon: +49 (0)7704 911-91  
 www.architektur-k.de



**93 Bauplätze für Einfamilienhäuser**  
**Wohngebiet Große Breite Süd am südwestlichen Stadtrand von Geisingen**

Bauplatz-Nr.	m2	INFO - Stand 01.04.2013
1	685	verkauft
2	618	verkauft
3	539	verkauft
4	510	verkauft
5	572	verkauft
6	644	verkauft
7	612	Preis: 99 €/m2
8	928	verkauft
9	583	verkauft
10	595	verkauft
11	608	reserviert
12	601	verkauft
13	628	verkauft
14	656	Preis: 87 €/m2
14b	869	Preis: 87 €/m2
15	732	Preis: 87 €/m2
16	776	Preis: 87 €/m2
17	667	Preis: 87 €/m2
18	732	verkauft
19	648	Preis: 87 €/m2
20	603	verkauft
21	638	noch nicht erschlossen
22	612	noch nicht erschlossen
23	620	verkauft
24	685	Preis: 99 €/m2
25	564	Preis: 99 €/m2
26	592	verkauft
27	515	verkauft
28	551	Preis: 99 €/m2
29	640	Preis: 99 €/m2
30	585	Preis: 99 €/m2

Bauplatz-Nr.	m2	INFO - Stand 01.04.2013
31	605	noch nicht erschlossen
32	622	noch nicht erschlossen
33	614	noch nicht erschlossen
34	605	noch nicht erschlossen
35	608	noch nicht erschlossen
36	571	Preis: 99 €/m2
37	614	Preis: 99 €/m2
38	544	verkauft
39	710	verkauft
40	484	Preis: 99 €/m2
41	556	Preis: 99 €/m2
42	572	Preis: 99 €/m2
43	606	noch nicht erschlossen
44	586	noch nicht erschlossen
45	597	noch nicht erschlossen
46	612	noch nicht erschlossen
47	576	Preis: 99 €/m2
48	585	Preis: 99 €/m2
49	623	Preis: 99 €/m2
50	1015	Preis: 99 €/m2
51	620	Preis: 99 €/m2
52	611	Preis: 99 €/m2
53	559	Preis: 99 €/m2
54	588	Preis: 99 €/m2
55	527	noch nicht erschlossen
56	629	noch nicht erschlossen
57	626	noch nicht erschlossen
58	553	noch nicht erschlossen
59	510	noch nicht erschlossen
60	734	noch nicht erschlossen
61	508	noch nicht erschlossen

Bauplatz-Nr.	m2	INFO - Stand 01.04.2013
62	575	noch nicht erschlossen
63	639	noch nicht erschlossen
64	664	noch nicht erschlossen
65	785	noch nicht erschlossen
66	580	noch nicht erschlossen
67	541	noch nicht erschlossen
68	662	noch nicht erschlossen
69	667	noch nicht erschlossen
70	569	noch nicht erschlossen
71	552	noch nicht erschlossen
72	868	noch nicht erschlossen
73	764	noch nicht erschlossen
74	591	noch nicht erschlossen
75	590	noch nicht erschlossen
76	631	noch nicht erschlossen
77	593	noch nicht erschlossen
78	583	noch nicht erschlossen
79	828	noch nicht erschlossen
80	833	noch nicht erschlossen
81	564	noch nicht erschlossen
82	837	noch nicht erschlossen
83	557	noch nicht erschlossen
84	570	noch nicht erschlossen
85	583	noch nicht erschlossen
86	539	noch nicht erschlossen
87	536	noch nicht erschlossen
88	664	noch nicht erschlossen
89	746	noch nicht erschlossen
90	683	noch nicht erschlossen
91	536	noch nicht erschlossen
92	498	noch nicht erschlossen

# Ansprechpartner

<b>Stadt Geisingen:</b>	Verfügbare Bauplätze, Preise, Baurecht, Kaufvertrag <b>Hauptamt, Thomas Schmid</b>	Tel: 07704 807-35
	Leitungspläne Wasser und Kanäle, Trinkwasserversorgung <b>Städtischer Bauhof, Karl Cech</b>	Tel: 07704 9220926
<b>Architekturbüro Thomas Kreuzer:</b>	spezielle Planungsdetails und Baurechtsfragen des Bebauungsplanes <b>Architekt und Stadtplaner, Thomas Kreuzer</b>	Tel: 07704 911-93
<b>Ingenieurbüro Burgert:</b>	Straßen- und Gehwegausbau, Schmutz- und Regenwasserkanäle <b>Tiefbauingenieur, Wolfgang Burgert</b>	Tel: 0771 83261-20
<b>Energiedienst AG:</b>	Stromanschluss <b>Wolfgang Schmitz</b>	Tel: 0771 80001-2819
<b>Badenova AG:</b>	Gasanschluss <b>Damir Babok</b>	Tel: 07462 9444-1827
<b>Deutsche Telekom:</b>	Telefonanschluss, Internet <b>Michael Abert</b>	Tel: 0771 858-572
<b>Kabel Ba.-Wü.:</b>	Breitbandkabelanschluss, Internet <b>Sven Burkart</b>	Tel: 0170 7610146

# Impressum

Herausgeber:	Stadt Geisingen vertreten durch Bürgermeister Walter Hengstler Hauptstraße 36, 78187 Geisingen Tel: 07704 807-0, <a href="mailto:info@geisingen.de">info@geisingen.de</a> , <a href="http://www.geisingen.de">www.geisingen.de</a>
Texte und Pläne:	Thomas Kreuzer, Architekt und Stadtplaner Thomas Schmid, Hauptamtsleiter
Fotos:	Stadt Geisingen