



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan (Entwurf) „Alte Gärtnerei“

Textteil zum zeichnerischen Teil (Plan-Nr. 942.01) (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Plangebietes gilt:

Allgemeines Wohngebiet = WA (§ 4 BauNVO), siehe Planeintrag

Zulässig sind Wohngebäude.

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| • Läden | nicht zulässig |
| • Schank- und Speisewirtschaften | nicht zulässig |
| • nicht störende Handwerksbetriebe | nicht zulässig |
| • Anlagen für kirchliche Zwecke | nur ausnahmsweise zulässig |
| • Anlagen für kulturelle Zwecke | nur ausnahmsweise zulässig |
| • Anlagen für soziale Zwecke | nur ausnahmsweise zulässig |
| • Anlagen für gesundheitliche Zwecke | nur ausnahmsweise zulässig |
| • Anlagen für sportliche Zwecke | nur ausnahmsweise zulässig |

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Beherbergungsbetriebe | als Ausnahme nicht zulässig |
| • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe | als Ausnahme nicht zulässig |
| • Anlagen für Verwaltungen | als Ausnahme nicht zulässig |
| • Gartenbaubetriebe | als Ausnahme nicht zulässig |
| • Tankstellen | als Ausnahme nicht zulässig |

Entlang der Stadtgrabenstraße gilt für die kleinere Teilfläche:

Besonderes Wohngebiet = WB (§ 4a BauNVO), siehe Planeintrag

Zulässig sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| • Läden | nicht zulässig |
| • Schank- und Speisewirtschaften | nicht zulässig |
| • sonstige Gewerbebetriebe | ausnahmsweise zulässig |

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • zentrale Einrichtungen der Verwaltung | als Ausnahme nicht zulässig |
| • Vergnügungsstätten | als Ausnahme nicht zulässig |
| • Tankstellen | als Ausnahme nicht zulässig |

Oberhalb des 1. Obergeschosses des Gebäudes sind nur Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche (GFZ oder GF) gem. § 20 BauNVO, die zulässige Bau-
masse (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 (§ 19 BauNVO)

im Allgemeinen Wohngebiet (WA): siehe Planeintrag: GRZ 0,4

im Besonderen Wohngebiet (WB): siehe Planeintrag: GRZ 0,6

Überschreitung

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht
angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 25 cm ausgeführt und
intensiv begrünt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche
nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen
ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), siehe Planeintrag
Höhenbegrenzung mittels Schemenschnitte S 1, S 2 und S 3 (vertikale Baufenster)

Zwingende Festsetzung

Die maximale 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 Gebäude definierten Schemaschnittes liegen.

Untere Bezugshöhe

Als untere Bezugshöhe ist für jeden Schemaschnitt die EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) maßgebend. Für jeden Schemaschnitt (jedes Gebäude) wird die jeweilige zulässige EFH als NN - Höhe innerhalb des Bereichs EFH max und EFH min festgesetzt.

Überschreitung

Betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Abgasrohre und Antennen) werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise, siehe Planeintrag

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Gebäude als NN - Höhe innerhalb des Bereichs EFH max und EFH min festgesetzt.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf die angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

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

Ausschluss

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Kleintierställen sind nicht zulässig.

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

Oberirdische Garagen und Carports sind als selbständige Gebäude nicht zulässig. Alle Garagenstellplätze sind in einer Tiefgarage und im EG des Gebäudes Stadtgrabenstraße 29 unterzubringen.

Zusätzliche Besucherstellplätze können auch außerhalb der bebaubaren Flächen ebenerdig angeordnet werden. Eine Überdachung von Besucherstellplätzen ist nur dann zulässig, wenn die Dachfläche an die Tiefgarage anschließt und begrünt wird.

8. Pflanzgebote und Pflanzhaltung (siehe Planeintrag) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind mindestens 6 Bäume erster Ordnung aus u.a. Liste an beliebiger Stelle zu pflanzen. Statt einem Baum erster Ordnung können auch zwei Bäume zweiter Ordnung gepflanzt werden. Die Freiflächen sind mit Sträuchern aus u.a. Liste einzugrünen und sinnvoll zu gestalten. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie wieder zu ersetzen.

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Bergulme	Ulmus glabra
	Flatterblume	Ulmus laevis
	Winterlinde	Tilia cordata
	Esche	Fraxinus excelsior
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Hängebirke	Betula pendula
	Bäume 2. Ordnung:	Mehlbeere
Vogelbeere		Sorbus aucuparia
Feldahorn		Acer campestre
Feldulme		Walmus campestris
Traubenkirsche		Prunus padus (nicht serotina)

Sträucher: Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Haselnuss

9. Sonstige Festlegungen

Regenwasser:

Regenabläufe, Überläufe von Zisternen mit Retentionsvolumen u.ä. sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss eventueller Drainagen an den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Schmutzwasser:

Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Rückstau:

Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Rückstauklappen und/oder Hebeanlagen. Die Abwassersatzung der Stadt Geisingen sowie die einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 1986-100) sind zu beachten.

Grundwasser:

Es ist mit Grundwasser zu rechnen. D.h. Untergeschosse müssen gegen drückendes Wasser dicht ausgeführt werden.

10. Hinweise

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.

Bodenschutz

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

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang. Die Vorgaben der DIN 19731 und das Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sind zu berücksichtigen. Auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen wird hingewiesen (siehe Homepage des Landratsamtes TUT, Volltextsuche „Erdaushub“.)

Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend 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.

Geisingen, den
23.11.2016

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner