



## Stadt Geisingen - Gemarkung Aufingen Bebauungsplan „Roosgarten Nordost“

### **Textteil (bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil)**

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 m.W.v. 13.05.2017)

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 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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 Kirchtalstraße (L 185) gilt für eine kleinere Teilfläche:

**Mischgebiet = MI** (§ 6 BauNVO), siehe Planeintrag

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig
- Tankstellen nicht zulässig
- Vergnügungsstätten auch in Bereichen mit gewerblicher Umgebung nicht zulässig
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind nicht 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), siehe Planeintrag: GRZ 0,4

### **Überschreitung**

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt 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 durch die Schemaschnitte S 12 + S 15 (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 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.

### **Bezugshöhe**

Die Bezugshöhe für den Schemaschnitt ist der für jedes Grundstück festgelegte (geplante bzw. gebaute) Höhenpunkt Oberkante Randstein der Erschließungsstraße. Die Bezugshöhen sind im Plan und Schemaschnitt als rote Punkte dargestellt.

### **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)**

siehe Planeintrag o = offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Wird ein Doppelhaus auf zwei benachbarten Grundstücken geplant, so ist die Planung der beiden Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen. Beide Bauanträge sind am gleichen Tag einzureichen.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

**Baugrenzen und Baulinien** (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile. Baulinien sind keine festgesetzt.

## **5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken**

**Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) muss zwischen (mindestens) 10 cm und (höchstens) 40 cm über der Bezugshöhe liegen. Maßgebend ist der für jedes Grundstück festgelegte (geplante bzw. gebaute) Höhenpunkt Oberkante Randstein der Erschließungsstraße. Die Bezugshöhen sind zeichnerischen Teil als rote Punkte dargestellt.

**Höhenlage der Grundstücke** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen.

## **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 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

## **8. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), siehe Planeintrag

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind aus Verkehrssicherheitsgründen 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. Darüber hinaus sind 3 m tiefe Sichtfelder an allen Einmündungen, Kreuzungen und Grundstückszufahrten 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.

Entlang der L 185 ist ein 15 m breiter anbaufreier Streifen festgesetzt. In diesem Streifen werden außerdem der Bau von Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **9. Pflanzgebote und Pflanzehaltung** (siehe Planeintrag)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem ausgewiesenen Grundstück sind mindestens ein Baum erster Ordnung oder zwei Bäume zweiter Ordnung aus u.a. Liste an beliebiger Stelle zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Grünflächen (d.h. der Grünstreifen entlang der nordöstlichen Gebietsabgrenzung, und die Böschungen des Erdwalles) sind flächendeckend mit Sträuchern aus u.a. Liste zu bepflanzen. Der Grünstreifen zwischen dem Erdwall und L 185 ist als Rasen bzw. Wiesenfläche anzulegen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten fünf Bäume sind als Vorschlag zu verstehen. Die Stämme müssen aber in jedem Fall außerhalb der Sichtdreiecke angeordnet werden.

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

## Pflanzenliste

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. Sonstige Festlegungen

### Regenwasser:

Sofern möglich sollte Regenwasser auf den Grundstücken über den belebten Oberboden mit einer Schichtdicke von mindestens 30 cm versickert werden (ökologisch erwünscht, z.B. über eine Sickermulde, Teich o.ä.). Regenabläufe, Überläufe von Sickermulden, Zisternen 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:**

Je nach Wasserspiegellhöhe der Aitrach steht Grundwasser im Baugrund an. D.h. Untergeschosse müssen gegen drückendes Wasser dicht ausgeführt werden.

### **Grundwasserschutz**

Die Verwendung von nicht beschichteten Metallen im Außenbereich, z. B. für Dach- eindeckungen, Fassadenverkleidungen, Balkon- und Terrassenbeläge, Gaubenverkleidungen, Kaminverkleidungen, Dachrinnen, Fallrohre, ist nicht zulässig. Diese Material- einschränkung ist begründet durch die sensible Lage des Baugebiets im Wasserschutz- gebiet III und die Einleitung von möglichst unbelastetem Regenwasser in die Aitrach innerhalb des Wasserschutzgebietes III.

### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Rückenbeton für Randsteine der Straßen**

Rückenbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschun- gen) sind auf den Grundstücken zu dulden.

### **Vermeidung von Störungen des Verkehrs auf der L 185 (Kirchtalstraße)**

*Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 185 werden nicht zugelassen.*

Werbeanlagen (ohnehin nur zulässig für die am Ort erbrachten Leistungen, vgl. Nr. 1) dürfen Verkehrsteilnehmer auf die klassifizierte Straße L 185 nicht blenden.

## **11. Hinweise**

### **Nachbarschutz**

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

### **Bodenschutz**

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Bei der baulichen Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist auf folgende Ausführun- gen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederher- stellung der Bodenfunktionen dienen.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z. B. mehрге- schossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauwei- se).

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. wasser-durchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW- Stellplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen oder auf künftigen Bauflächen innerhalb des Plangebiets, verdichtungsarmes Arbeiten).
- Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, auch z. B. für den geplanten Erdwall) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Wird für evtl. Auffüllungen, z. B. für den Erdwall, zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen.
- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (z. B. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## **Grundwasserschutz**

Eine Versorgung mit Erdgas ist in dem Gebiet derzeit leider nicht möglich. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass ölbetriebene Heizungsanlagen erhebliche Risiken für den Betreiber im Wasserschutzgebiet III darstellen. Zu Vermeidung dieser Risiken wird z.B. der Einbau einer Holzpellets-Anlage (evtl. in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage) empfohlen.

Es ist davon auszugehen, dass u.U. bei Grabungsarbeiten Grundwasser freigelegt wird und deshalb evtl. eine Grundwasserhaltung erforderlich wird.

Die Bestimmungen der geltenden Schutzgebietsverordnung sowie die allgemein für Wasserschutzgebiete geltenden rechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Nach der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen "Tiefbrunnen IV und V" vom 20.06.1988 gelten u. a. folgende Verbote:

- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser
- Bau und Betrieb von Grundwasser- und Erdwärmepumpen
- Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers

### **Denkmalpflege**

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.

### **Hochwasser:**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten Baden- Württemberg ist das oberflächige Plangebiet des Bebauungsplanes von einem Hochwasserereignis HQ100 aus der Aitrach nicht betroffen. Es wird darauf verwiesen, dass Hochwasserereignisse größer HQ 100 zu Beeinträchtigungen führen können.

### **Baugrund:**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Pflichten des Eigentümers (vgl. BauGB § 126)**

- (1) Der Eigentümer hat das Anbringen von
  1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
  2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

(2) Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

Geisingen, den  
29.05.2017

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner