Stadt Geisingen
Ortsteil Gutmadingen
Bebauungsplan Gewerbegebiet
„In der Au – 1. Erweiterung“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. ge03120a_05.dwg vom 22.08.2023 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ge03420a.docx vom 22.08.2023 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. ge03220.docx vom 22.08.2023

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, Ortsteil Gutmadingen

Geisingen/Gutmadingen, den 22.08.2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939, 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und zuletzt am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023, Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Präambel

In der Alemannenstraße (Gemarkung Gutmadingen, Flurstück 555, 555/1 und 555/2) möchte eine ortsansässige Firma erweitern.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von §8 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 (3) sind zulässig.

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

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Baumassenzahl.

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Die Baumassenzahl ist mit max. 10 (Höchstwert) festgelegt.

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Wandhöhe bestimmt.

3.2 Die Wandhöhe wird als Höchstwert, gemessen zwischen unterem und oberem Bezugspunkt mit $h = 10,00$ m festgelegt.

3.3 Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss (Attika) der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt die tiefste, an der aufgehenden Wand anstehende, natürliche Geländeoberkante.

3.4 Bei geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt der First / Giebelspitze.

3.5 Im begründeten Einzelfall kann auf Antrag und bei gemeindlichem Einvernehmen von der vorgegebenen Wandhöhe abgewichen werden, wenn dies für Einzeleinrichtungen aus technischen Gesichtspunkten für den Betrieb evident wird, z.B. für Hochregallager. Die maximalen Wandhöhen dürfen dann bereichsweise auf bis das 2-fache erhöht werden unter der Bedingung, dass

- a) die erhöhten Gebäudehöhen auf eine Grundfläche von $< 20\%$ der insgesamt auf dem Grundstück mit Gebäuden bebauten Grundfläche beschränkt bleiben.
- b) die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird

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

4.1 Es gilt abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO

4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Wandlänge von über 50 m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

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

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 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.
- 5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

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

- 6.1 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.
- 6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB, §§ 14, 21a und 23 Abs. 5 BauNVO dürfen im Anbauverbotsstreifen von 10,00 m nicht errichtet werden.
- 6.4 In der Anbaubeschränkungszone zwischen 10,00 und 30,00 m dürfen nur Werbeanlagen, welche sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

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

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 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.

- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschriften im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.
- 7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

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

- 8.1 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.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Dächer mit einer Neigung bis 10°, auch unter Photovoltaikanlagen, sind mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbar) zu verwenden.
- 9.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünfläche (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und

Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass einheimische Arten und keine Zuchtformen verwendet werden.

- 9.3 Für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Um die Umgebung vor Lichtimmissionen zu schützen, sind Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, zu vermeiden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in flachen Winkeln und insbesondere in Abstrahlwinkeln $>70^\circ$ sind soweit möglich zu vermeiden. Grünflächen, Gehölzpflanzungen oder andere Freiflächen dürfen nicht angeleuchtet werden. Die Farbtemperatur ist auf max. 3000 Kelvin zu beschränken.
- 9.4 Die Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu beginnen.
- 9.5 Großflächige oder stark spiegelnde Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zur freien Landschaft hin exponiert sind (d.h. nach Südwesten bis Nordosten), sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zu verwenden. Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten.
- 9.6 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.
- 9.7 Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- 9.8 Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Das Merkblatt des Landratsamtes Tuttlingen „Praktische Umsetzung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.
- 9.9 Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern. Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

- 9.10 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum lt. Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze dürfen nicht verwendet werden.
- 9.11 Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen.
- 9.12 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird die Verwendung gebietsheimischer regionaler Saatgutmischungen (bspw. der Fa. Rieger-Hoffmann oder Syringa, Ursprungsgebiet 13 – Schwäbische Alb) empfohlen. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig. Bei Staudenpflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass einheimische Arten und keine Zuchtformen verwendet werden.
- 9.13 An den zukünftigen Gebäuden ist pro geplantem Gebäude in beleuchtungsabgewandten Fassadenbereichen ein spaltenförmiger Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler Modell 1FF) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist ein Nistkasten mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star) zu installieren. Das Anbringen erfolgt idealerweise 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten bzw. zur Streuobstwiese hin (Richtung Norden bzw. Nordwesten). Empfohlene Nistkästen (z.B. der Firma Schwegler oder gleichwertiger Qualität): Nisthöhle 2GR oval 30x45 mm, Nisthöhle 2GR Dreiloch D 27 mm, Nisthöhle 3SV.

10 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 10.1 (wegen §20 und § 27 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBl. S. 137)

11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

11.1 Hauptgebäude

11.1.1 Es werden keine gesonderten Regelungen zu den Dachformen definiert.

11.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

11.2.1 Zu Dachform und Dachneigung gelten die Regelungen wie zu den Hauptgebäuden.

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

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

12.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig.

12.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.

12.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

12.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

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

13.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Leitungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung

(Satzungsbeschluss) bereits bestehen (Bestandsschutz der Grundstücke und der vorhandenen Leitungen).

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

- 14.1 Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 14.2 PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

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

- 15.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 15.2 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 Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 15.3 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung, Dachbegrünung in Kombination mit Solar/Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- 15.4 Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 zu beachten.
- 15.5 Schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenverdichtung) und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- 15.6 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarme Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 15.7 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.
- 15.8 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 15.9 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 15.10 Das anfallende unbelastete Bodenmaterial ist (getrennt nach Ober- und Unterboden) ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach §§ 6

– 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte (Anlage 1, Tabellen 1 und 2 der BBodSchV) sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten (Tabelle 3 und ggfs. Tabelle 4 der EBV).

- 15.11 Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- 15.12 Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.
- 15.13 Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen.
- 15.14 Bei der Verwendung von Bodenmaterial für Auf- bzw. Verfüllung sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Einsatz im technischen Bauwerk, z.B. Verfüllung von Arbeitsräumen, Unterbau für Fundament) bzw. die aktuelle Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (z.B. Geländemodellierungen, garten- und landschaftsbauliche Zwecke) zu beachten. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen und bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (z.B. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.
- 15.15 Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, gemäß EBV wird hingewiesen.

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

- 16.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 16.2 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.
- 16.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist getrennt 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. Bei Ableitung in einen Vorfluter sind die einschlägigen Vorschriften, z.B. Arbeitsblatt A 102, zu beachten. Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.
- 16.4 Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen

auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung sowie dezentrale Retentionsmulden.

- 16.5 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Vorschriften, z.B. Arbeitsblatt A 138, zu beachten.
- 16.6 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

17 Anlagen für regenerative Energien

- 17.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung werden empfohlen.
- 17.2 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.

18 Schutzzonen

- 18.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen
- 18.2 Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: neolithische und frühmittelalterliche Siedlungen. Daher wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung Sondagen im Geltungsbereich anzulegen.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

19 Baugrund und Boden

- 19.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston- Formation (Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenwänden bzw. -böschungen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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.
- 19.2 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.
- 19.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

20 Entwässerung

- 20.1 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.
- 20.2 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohldrainage, 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.
- 20.3 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.

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

21 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 21.1 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/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Gewerbegebiet „In der Au – 1. Erweiterung“ Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat für das Bebauungsplanverfahren „In der Au – 1. Erweiterung am 13.11.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21.11.2007
3. Behördenanhörung nach §4(1) BauGB am 15.02.2008; die eingegangenen Stellungnahmen wurden nicht abgewogen. Das Verfahren wird unterbrochen,
4. Das Verfahren wird weitergeführt; Entwurfsoffenlage nach §3(2) und Behördenanhörung nach §4(2) BauGB vom 04.08.2017 – 15.09.2017; die eingegangenen Stellungnahmen wurden nicht abgewogen. Das Verfahren wird unterbrochen.

Weiterführung des Verfahrens 2023 als Regelverfahren

5. Überarbeitung des Planentwurfes; Zustimmung im Gemeinderat zum neuen Planvorentwurf am 25.04.2023.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 02.06.2023.
7. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB des Vorentwurfes vom 15.06.2023 bis 17.07.2023 (Planaufgabe). Der Offenlage wurde ortsüblich bekannt gemacht am 06.06.2023.
8. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am
9. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am
10. 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 bis zum (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 bekannt gemacht.
11. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom
12. 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

13. 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
14. 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/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Geisingen/Gutmadingen, den (Numberger, Bürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)