

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Bruckwiesen“
Nr. 19/0/1**

TEXTTEIL

vom 13.11.2023/**22.03.2024**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023.

Anlagen zum Bebauungsplan

- **Begründung vom 13.11.2023/22.03.2024**
- **Schalltechnische Untersuchung vom 29.11.2023 mit Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 08.11.2023**
- **Beurteilung Altlastensituation ehemalige Schreinerei Ströhle vom 18.03.2024**

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Mit diesem Bebauungsplan werden Teilbereiche diverser bestehender Bebauungspläne überplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden künftig im Bebauungsplan Nr. 19 / 0 / 1 „Bruckwiesen“ getroffen. Die derzeit noch gültigen Bebauungspläne werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs aufgehoben.

Planverfasser

ORplan

Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB
Rotenbergstraße 20
70190 Stuttgart
post@orplan.de Tel 0711/925 75-0 Fax -30

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO
Entsprechend den Eintragungen im Plan.

A1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA₁₋₃

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA₁₋₃) sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Branche.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

A 1.2 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MU₁₋₂

Im Urbanen Gebiet (MU₁₋₂) sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung des Gebiets dienen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

In dem Urbanen Gebiet MU₁ ist eine Wohnnutzung gem. § 6a Abs. 4 Satz 2 BauNVO erst ab dem 1. OG zulässig.

In dem Urbanen Gebiet MU₂ ist eine Wohnnutzung gem. § 6a Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Sockelgeschoss nicht zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Festgesetzt werden die GRZ und die Höhen baulicher Anlagen als GH max. (maximale Gebäudehöhe in Meter)

Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

A 2.1 GRZ

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets und den damit verbundenen Innenentwicklungszielen, ist eine Erhöhung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO und § 19 BauNVO Abs. 4 angezeigt.

Die zulässige Grundflächenzahl in den Urbanen Gebieten MU₁₊₂ wird auf 1,0 erhöht.

Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁₊₂ darf durch Tiefgaragen, ihre Zufahrten und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,80 (Kappungsgrenze) erreichen. Somit darf die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ darf durch Tiefgaragen, ihre Zufahrten und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,92 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Die Überschreitung der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um mehr als 50 vom Hundert wird somit nicht angewandt.

A 2.2 Höhen baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

In den Wohngebieten WA₁₋₃ und den Urbanen Gebieten MU₁₊₂ werden die Höhen baulicher Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die GH max. wird gemäß Planeinschrieb als Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt.

Die EFH darf um bis zu 0,50 m abweichen.

Im MU₂ ist in den gekennzeichneten Bereichen ein Sockelgeschoss festgesetzt, dass sich als Garage unterhalb der festgesetzten EFH ausbildet.

In allen Wohn- und Urbanen Gebieten darf die maximale Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile, technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (PV, Solarthermie) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

A 3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o₁ offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge
- o₂ offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge im Bereich des Sockelgeschosses

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert.

A 5 Verkehrsflächen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO

A 5.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO

Tiefgaragen und Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

A 5.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan

Bereich mit Ein- und Ausfahrt bzw. Zu- und Ausfahrt:

Im Plangebiet ist nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

A 5.3 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Gemäß den Eintragungen im Plan sind unterirdische Nebenanlagen in Form von Kellern (K) und Tunnelbauten (Tu) zulässig.

A 6 Versorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB

A 6.1 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Trafo/Netzstation entsprechend den Eintragungen im Plan

A 6.2 Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

Die Gashochdruckleitung, Gasniederdruckleitung, der Mischwasserkanal, die Wasserleitungen und Telekommunikationsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

A 7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche und private Grünflächen entsprechend den Eintragungen im Plan

A 8 Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 2 S.1 WHG und § 29 WG

A 8.1 Gewässerrandstreifen Fils

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Gewässerrandstreifen“ bildet den gemäß § 38 Abs.2 S.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit § 29 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) 5,0m breiten Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, ab.

Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche gilt ein Geh- und Fahrrecht (GR 1 / FR 1) zu Gunsten der Stadt Geislingen, Verweis auf Nr. A. 10 dieses Bebauungsplans.

Innerhalb von Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG unzulässig:

1. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
2. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
4. Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zusätzlich sind innerhalb von Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben des § 29 WG einzuhalten:

1. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
2. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, ist verboten.
3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standort-gebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist unzulässig.
4. Die Nutzung als Ackerland ist verboten.

A 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A 9.1 Behandlung von Niederschlagswasser

~~§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m.~~ § 55 Abs. 2 WHG

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, **zu versickern oder gedrosselt in die Fils oder in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.**

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen.

A 9.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Garagenzufahrten sind davon ausgenommen.

A 9.3 Gestaltung des Sockelgeschosses

Das Sockelgeschoss im MU₂ ist mit Ausnahme der zulässigen Wege und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung (mind. 1,0 m) zu achten. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

A 9.4 Vermeidung von Vogelschlag

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2,5 m² ohne Leistenunterteilung (das gilt auch für Glasbrüstungen, Verbindungsgänge, Windschutzwände, Wintergärten, Glaspavillons, etc.) oder bei Übereck-Verglasungen an Gebäuden muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

Alternativ können andere geeignete und wirksame Maßnahmen ergriffen werden. Eine Alternative sind z.B. außen vor den Scheiben montierte, feste Konstruktionen (z.B. Sonnenschutzlamellen – „Brise Soleil“). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Hingewiesen wird u.a. auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2021.

Auf das Tötungs- und Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

A 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

GR 1	Gehrecht zugunsten der Stadt Geislingen
GR 2	Gehrecht zugunsten der Stadt Geislingen und der Allgemeinheit
FR 1	Fahrrecht zugunsten der Stadt Geislingen
FR 2	Fahrrecht zugunsten der Stadt Geislingen und der Allgemeinheit

Das Gehrecht GR 1 und das Fahrrecht FR 1 gelten zu Gunsten der Stadt Geislingen und von ihr beauftragten Dritten.

A 11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze

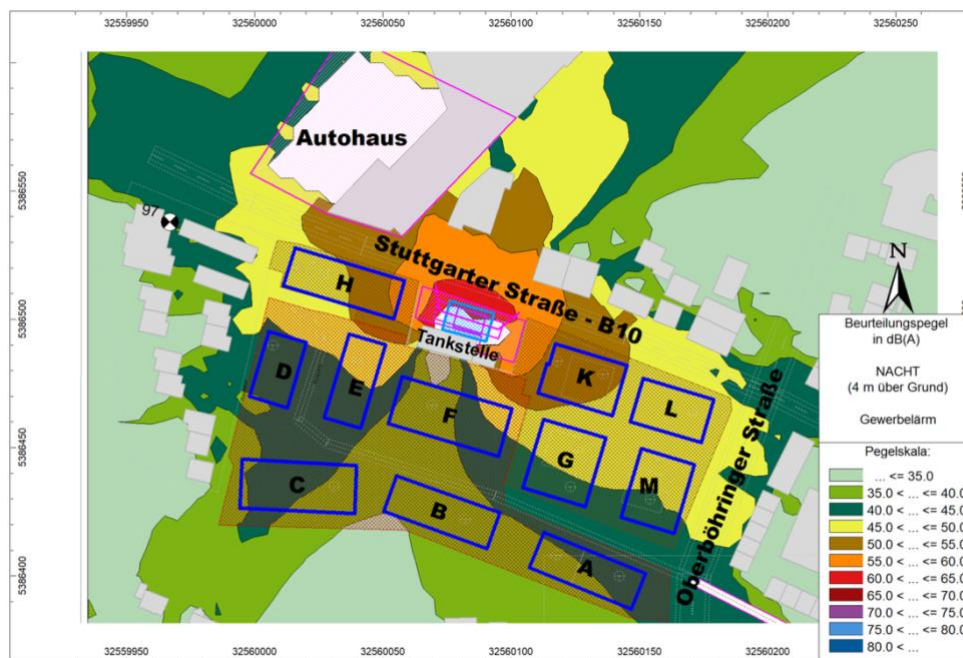
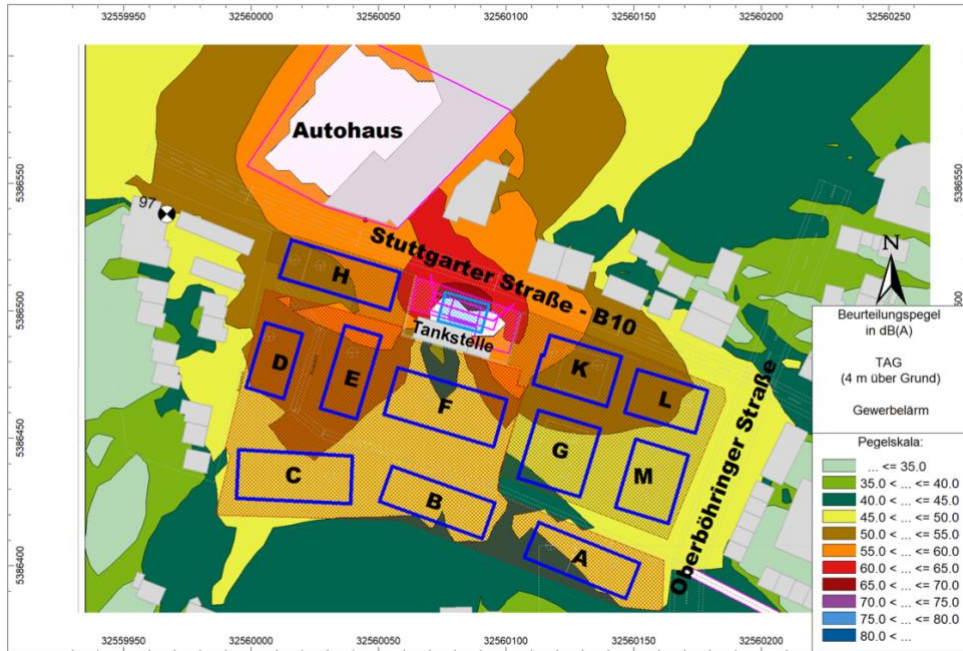
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Mit der festgesetzten Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist gemäß zeichnerischem Teil alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig.

A 12 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abb. 1: Gewerbelärm – Tag – Rasterlärmkarte, Quelle: GN Bauphysik
 Abb. 2: Gewerbelärm – Nacht – Rasterlärmkarte, Quelle: GN Bauphysik



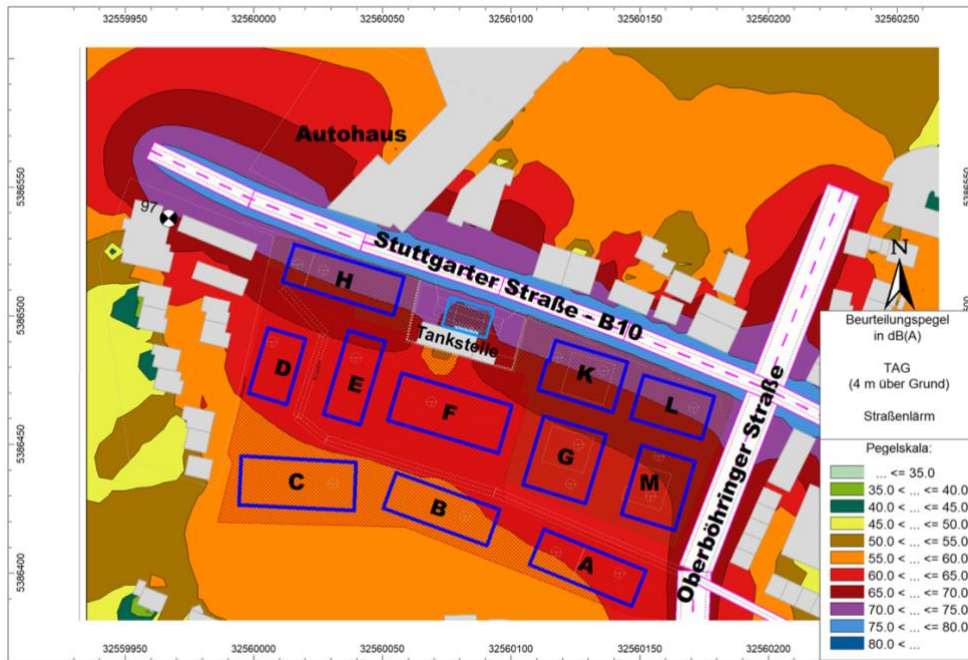


Abb. 3: Straßenlärm – Tag – Rasterlärmkarte, Quelle: GN Bauphysik

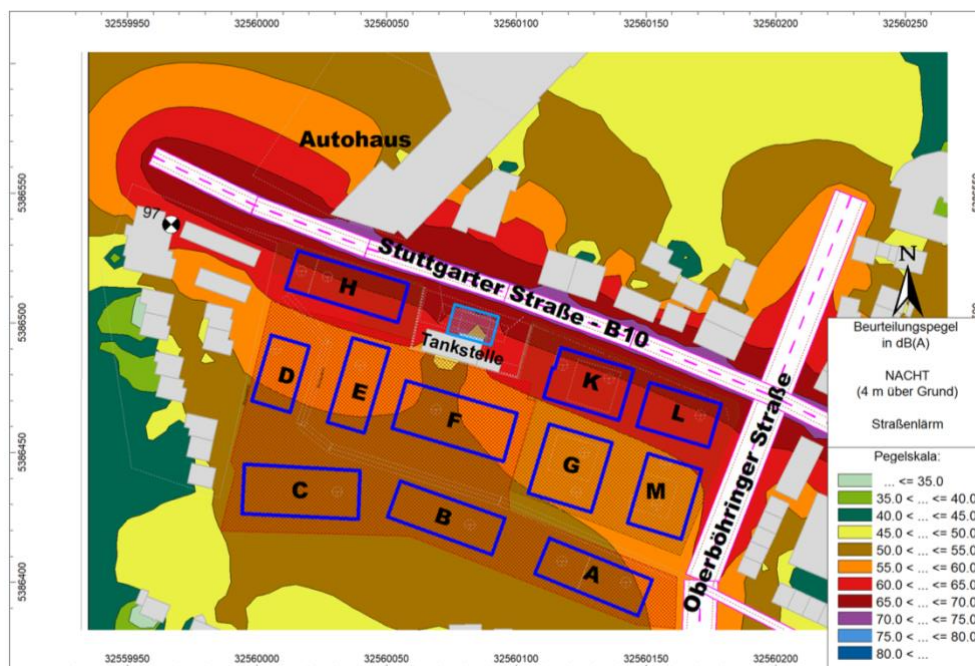


Abb. 4: Straßenlärm – Nacht – Rasterlärmkarte, Quelle: GN Bauphysik

Hinweis:

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (GN Bauphysik) ohne Schallabschirmung durch eine Lärmschutzwand ermittelt. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch eine Lärmschutzwand oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden.

Aktiver Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den angrenzenden Bebauungen zur bestehenden Tankstelle ist eine Lärmschutzwand in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte empfehlenswert.

Hohe Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms liegen überwiegend an den Fassadenseiten der Gebäude/Baufeldern in Richtung Stuttgarter Straße (B 10) und Oberböhringer Straße vor. Die Aufstellung von Lärmschutzwänden o.ä. ist aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baufenster zur Straße nicht möglich.

Passiver Schallschutz

Prallscheiben

Für alle schutzbedürftigen Räume, die an Fassadenabschnitten der Gebäude angeordnet sind, an denen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm leicht (≥ 5 dB) überschritten werden, können Prallscheiben vorgesehen werden.

Geschlossene Logien/Laubengänge

Eine wirksame Schallschutzmaßnahme ist die Ausbildung von geschlossenen Logien oder umlaufenden Laubengängen. Eine mögliche Ausführung ist eine massiv ausgebildete Brüstung, die zum darüberliegenden Geschoss mit einer deckenhohen Festverglasung abgeschlossen wird.

Grundrissgestaltung

Durch die Anordnung von Räumen ohne besondere Schutzwürdigkeit, wie Badezimmer, Flure oder außenliegende Treppenhäuser, sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte der verschiedenen Regelwerke nicht mehr auf diese Fassadenanschnitte anzuwenden.

Nicht öffnbare Fenster

Bei nicht öffnbaren Fenstern, finden die Immissionswerte nach TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) keine Anwendung. Gemäß den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm ist der Schutzanspruch im Nachtzeitraum für Büroräume entsprechend den Richtwerten des Tageszeitraums zu berücksichtigen.

Nutzung

Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm gelten die Immissionsrichtwerte nur vor Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, November 1989 (Wohn-, Schlaf-, Büroräume, etc.). Im Falle von Bürogebäuden besteht nachts kein erhöhter Schutzanspruch, d.h. bei ausschließlicher Büronutzung sind sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte für die Tageszeit heranzuziehen.

Einhausungen

Durch Einhausung bzw. Lärmschutzwände können die Schallemissionen der An- und Abfahrt, sowie der Öffnungsfläche von Tiefgaragen und Parkhäusern reduziert werden.

A 13 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

A 13.1 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden (Verweis auf B 1.1). Die extensive Begrünung ist auf mind. 70 % der Dachflächen auszuführen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zulässig.

A 13.2 Fassadenbegrünung

Mindestens 10 % (Flächenanteil in m^2) der geschlossenen Fassadenflächen der Gebäude und der Sockelgeschosse sind mit einer Begrünung zu versehen. Die Fassaden sind fachgerecht mit

geeigneten standortgerechten Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei evtl. Abgängen sind die Vegetationsbestände entsprechend zu ersetzen.

Kann eine Begrünung am Gebäude nicht realisiert werden, kann eine Begrünung auch an Nebengebäuden, Nebenanlagen, Einfassungen und Stützmauern oder sonstigen baulichen Anlagen angebracht werden. Dabei ist nachzuweisen, dass die begrüneten Flächen dem 10%igen Anteil der Fassadenfläche des Hauptgebäudes entsprechen.

Die genaue Lage und Größe der zu begründenden Flächen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

A 13.3 Anpflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot)

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 5,00 m abweichen. Bei Pflanzungen sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der GW 125 und DIN 18920 einzuhalten.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

A 13.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Pflanzgebot)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen entlang den Sockelgeschossen an der Stuttgarter und Oberböhringer Straße mit einem flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzt. Diese Flächen sind auf den privaten Grundstücken flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung zu achten.

A 13.5 Pflanzverpflichtung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind auf den privaten Grundstücken flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung von mind. 1,0 m zu achten.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen. Es sind nur standortgerechte Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1	Bäume, großkronig	Pflanzliste 2	Feldgehölze, kleinkronig
Acer campestre Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Ulmus minor	Feldahorn Bergahorn Hängebirke Hainbuche Rotbuche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Sommerlinde Bergulme Feldulme	Acer campestre Malus sylvestris Prunus avium Prunus domestica Pyrus communis Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Sorbus domestica	Feldahorn Wildapfel Vogelkirsche Zwetschge Wildbirne Eberesche Elsbeere Speierling

Pflanzliste 3	Sträucher
Amelanchier laevis	Felsenbirne

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Schlehe
Prunus spinosa	Kriechrose
Rosa arvensis	Hundsrose
Rosa canina	Schw. Holunder
Sambucus nigra	Traubenholunder
Sambucus racemosa	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B 1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Als Dachform sind Flachdächer (bis 15°) zugelassen.

Auf allen Gebäudedächern ist eine Dachbegrünung anzulegen. Mind. 70 % der Dachflächen (ohne Attika) sind zu begrünen.

Ausnahmsweise kann auf den zurückgesetzten Bereichen der obersten Geschosse (Staffelgeschosse) der Wohn- und Urbanen Gebieten zugunsten von Dachterrassen bis zu einer Maximalfläche von 250 m² auf eine Begrünung verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann in den Urbanen Gebieten zugunsten von technischen Einrichtungen auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn der Anteil dieser Anlagen 10 % der Dachfläche je Gebäude nicht überschreitet.

B 1.2 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Fassadenflächen im Plangebiet sind gemäß A 13.2 zu begrünen.

B 2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Beleuchtung, Signalfarben und mit reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen des Grundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Flächen, die großflächig mit Steinen bedeckt und gestaltet sind und die nicht oder nur in untergeordneter Art begrünt und mit Pflanzen angelegt sind (sog. Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Wege und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

B 4 Abstellflächen für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterstandorte sind in die Gebäude zu integrieren oder als unterirdische Anlagen (Unterflursysteme) in den unterbaubaren Flächen anzulegen.

B 5 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang der Straße Bruckwiesen und entlang des Geh- und Radwegs, die das Sichtfeld für den Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr einschränken, sind nicht zulässig.

B 6 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur maximal eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolantenne) zulässig. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

Mobil- und Richtfunkanlagen sind in den Wohngebieten unzulässig.

B 7 Stellplätze (Kfz)

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen darf auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht werden.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Im gesamten Planbereich besteht eine Meldepflicht von Bodenfinden (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Bodenschutz / Baugrund / Geotechnik / Geologie

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben der Landes- und Bundesgesetze wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten des LGRB im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von Lockergesteinsablagerungen aus holozänem Auenlehm und Quartären Sinterkalken mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden oberhalb des südwestlichen Teils des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer 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.

Abfallverwertungskonzept/Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung von Bauvorhaben soll auf einen Erdmasseausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hingewirkt werden. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach LKreiWiG, nach § 1a BauGB und dem Bundesbodenschutzgesetz Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine geeignete Maßnahme und hat auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stehenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung der Zulassung eines konkreten Vorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 m³ Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG vorzulegen.

Hochwasserrisikomanagement

HQ100

Teile des Geltungsbereichs befinden sich gemäß der Hochwasserrisikomanagementabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Abruf-datum 13.07.2017)

innerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebiets. Der HQ100-Bereich liegt allerdings vollständig außerhalb der Bauflächen bzw. im ohnehin geschützten Randstreifen der privaten bzw. öffentlichen Grünflächen.

HQextrem

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Überschwemmungsfläche bei extremem Hochwasser. Bei der Planung und der Erstellung von Gebäuden sind Vorkehrungen für hochwasserangepasstes Bauen hinsichtlich Gründung, Abdichtung, Installation sowie Heizung und Stromversorgung, etc. zu treffen. Der Wasserspiegel bewegt sich hierbei – linear fallend – zwischen 412,2m ü. NN am östlichen Rand und 411,8m ü. NN am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Artenschutzrecht

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden ist zu prüfen, ob Fledermausquartiere von den geplanten Arbeiten betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Vor dem Abbruch von Gebäuden – insbesondere Gewerbebauten – ist zu prüfen, ob Verunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen vorliegen. Diese sind vorschriftsmäßig vor Abbruch zu beseitigen und zu entsorgen. Beim Aushub von Baugrund ist auf Boden-Verunreinigungen (z.B. Mineralöl) zu achten.

Werden Verunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

Der Aushub kontaminierter Bereiche hat grundsätzlich nur unter Aufsicht eines Sachverständigen zu erfolgen. Dies gilt entsprechend auch für die Entsorgung.

Die VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH hat in Abstimmung mit dem LRA und im Austausch mit den ehemaligen Eigentümern und der Stadt Geislingen die Altlastensituation der stillgelegten Schreinerei beurteilt. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung vor.

Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin)) zulässig. Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Die flächige Bestrahlung weißer Wände und leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden in Richtung Außenbereich sind nicht zulässig. Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren und auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Maß zu reduzieren.

Schallschutz

Der ausreichende Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Der Hauptlärmbeitrag wird durch den Straßenverkehr hervorgerufen.

Bei Außengeräuschpegeln bzw. Beurteilungspegeln von über 50 db(A) im Nachtzeitraum, sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, was insbesondere für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume betrifft.

Anlagentechnische Komponenten im Plangebiet sind so zu dimensionieren, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Stadt Geislingen eingesehen werden.