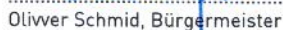


ABGRENZUNGSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,

§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO]

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

[§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO]

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bebauungsart
Dachneigung in Grad	

Bauweise, Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO]



Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig

Unverbindliche Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenzen
mit Flurstücksnummern



Gebäudebestand



Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan
„Hung – 4. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Geislingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.05.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2	Flächenbilanz.....	5
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6.	Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1	Bauliche Konzeption.....	10
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
8.1	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
11.	Anlagen.....	17

1. Planerfordernis

Das Baugebiet „Hung“ befindet sich in südwestlicher Siedlungslage der Stadt Geislingen. Ein Bebauungsplan besteht hier bereits seit dem Jahr 1979, dieser wurde im Bereich des Plangebiets im Jahr 1987 mit einer 2. Änderung überplant. Insgesamt gibt es inzwischen drei Änderungen des Rechtsplanes „Hung“, wovon allerdings die 1. und 3. außerhalb des Plangebiets liegen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 1810/1 ein Industriegebäude (ehemalige Schreinerei), das benachbarte Grundstück 1809/1 im Osten sollte ursprünglich als Erweiterungsfläche für den Betrieb dienen, diese ist allerdings nie realisiert worden und das Flurstück ist bis heute unbebaut. Aufgrund der Nutzungen wurde im Rechtsplan für 4 Flurstücke in diesem Bereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Nun sind die Eigentümer mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, das bestehende Industriegebäude in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung umzunutzen, sowie eine Doppelgarage und einen Stellplatz zu realisieren.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet wäre im festgesetzten Mischgebiet unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung keine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe mehr gegeben. Darüber hinaus planen die Eigentümer der angrenzenden Freifläche langfristig auch in diesem Bereich Wohnen, weshalb die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erforderlich ist. Dieser geplante Nutzungstyp entspricht der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebung sowie der gewünschten städtebaulichen Nutzung auf den Freiflächen bzw. bebauten und derzeit ungenutzten Grundstücken. Insgesamt ergibt sich für das bestehende und angrenzende Wohngebiet damit eine Verbesserung, was mögliche Emissionen angeht.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll daher lediglich die Art der Nutzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet erfolgen, alle weiteren Festsetzungen aus dem Rechtsplan werden unverändert übernommen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Geislingen und ist ringsherum von Wohnbebauung umgeben. Nördlich verläuft die „Ringstraße“.

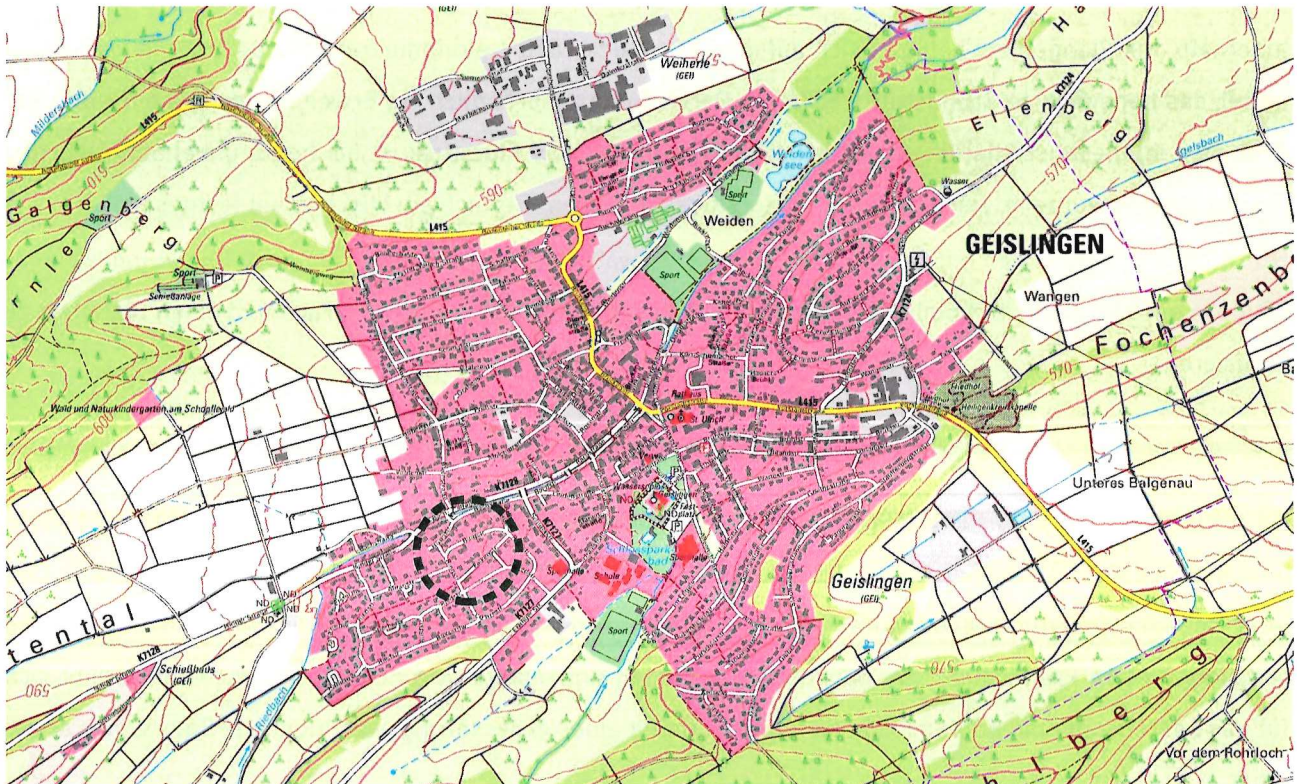


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.080 m² beinhaltet die Flurstücke 1808/1, 1809/1, 1810/1 und 1813/1.

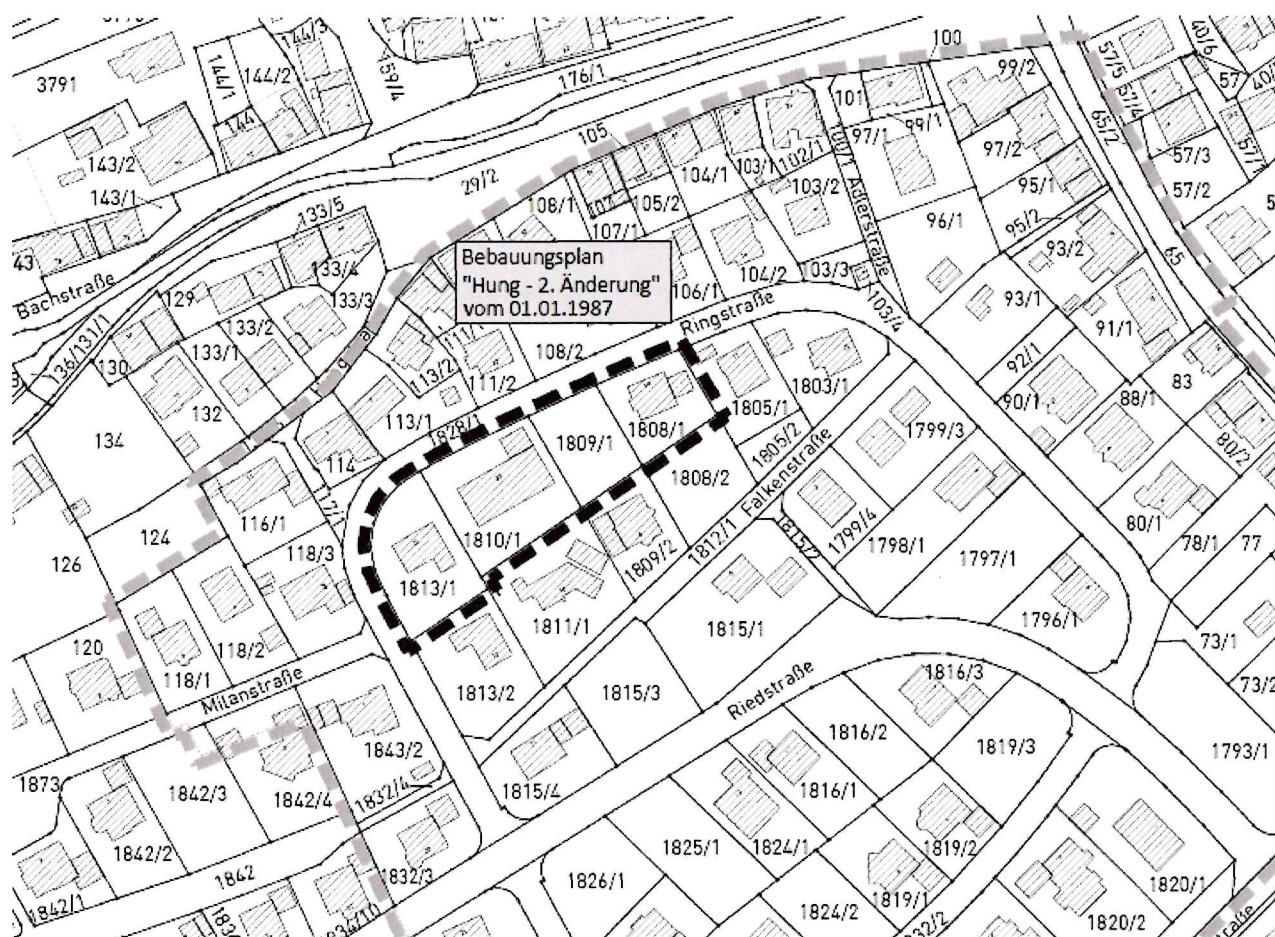


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hung – 4. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 3.080 m ²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 3.080 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.232 m ² < 20.000 m ²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	-	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen	☐ Änderung erforderlich ☒ Berichtigung erforderlich ☐ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Hung – 2. Änderung“ vom 02.10.1987	☒ Überplanung ☐ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	-
Naturschutzgebiete	-	-
Besonders geschützte Biotope	-	-
FFH-Mähwiese	-	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	-
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	-
Waldabstandsflächen (30 m)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	HQ100, ca. 20 m südlich	☐ betroffen ☒ nicht betroffen

Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	-
--	---	---

4.1 Übergeordnete Planungen

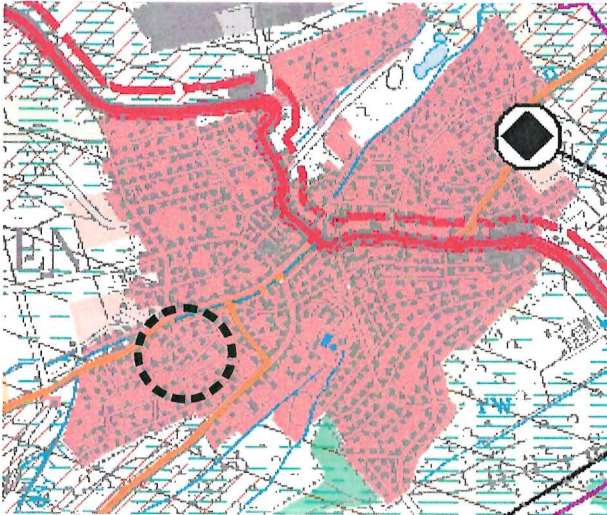


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

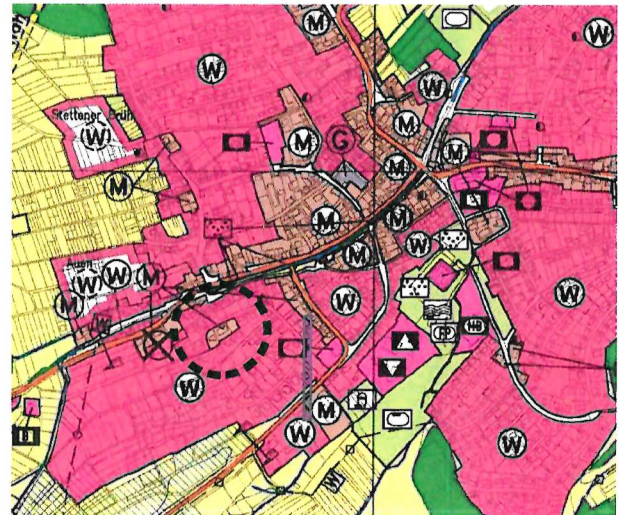


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt und entspricht damit nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Änderung verbessert, da die ehemalige „Insellösung“ eines Mischgebiets entfällt und die geplante Nutzung den angrenzenden Nutzungen entspricht.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ von der Planung um ca. 3.080 m² überplant.

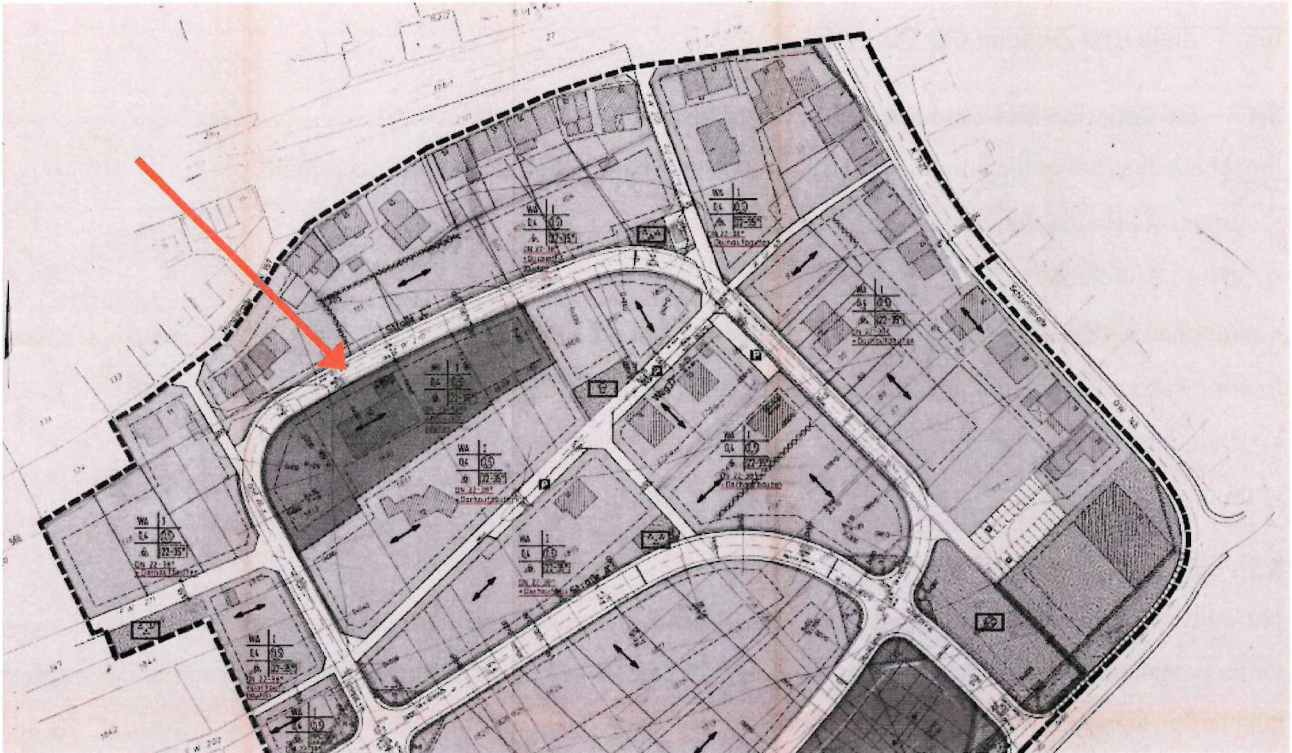


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

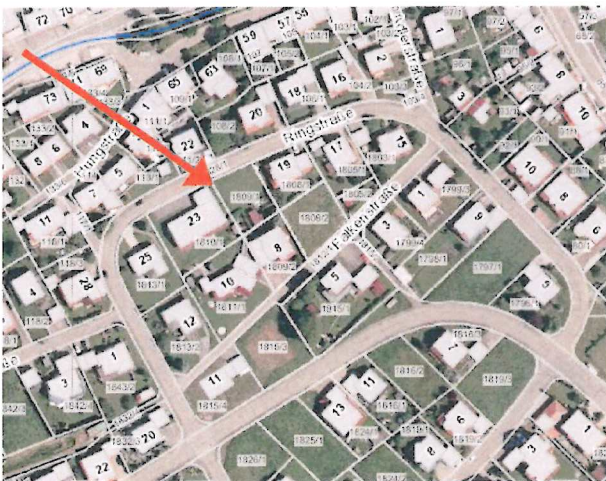


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 14.02.2024

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gemischte Bauflächen (u.a. ehemaliges Schreinereigebäude)
- private Grünflächen
- Wohnhäuser mit dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Wohnhäuser innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bestehenden Industriegebäudes in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz geschaffen werden. Hierfür wird das ausgewiesene Mischgebiet im Rechtsplan „Hung – 2. Änderung“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Geplant ist der Umbau eines bestehenden Industriegebäudes zu einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung, sowie der Neubau einer Doppelgarage und Schaffung eines Stellplatzes auf dem Flurstück 1810/1.

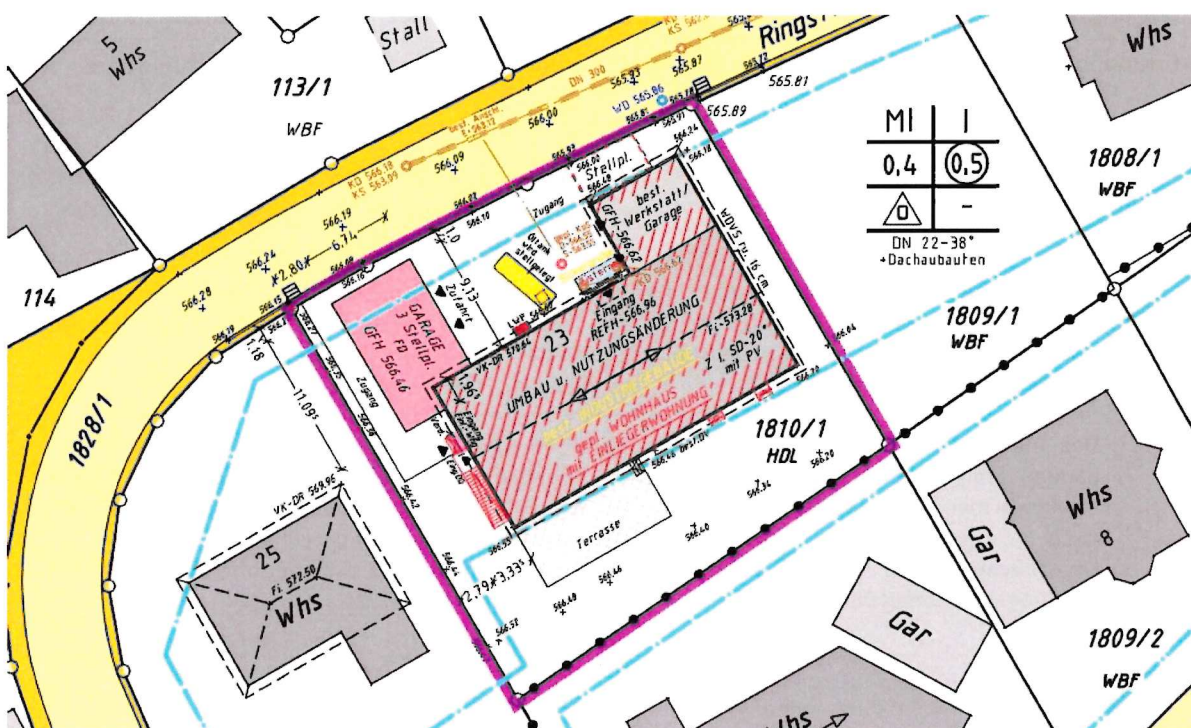


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption (Lageplan) – aus Bauantrag (Hinweis: rechtskräftiger Bebauungsplan hinterlegt)

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie im Bestand über die nördliche Ringstraße.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Da es sich um den Umbau eines Bestandsgebäudes handelt und eine Mehrversiegelung lediglich in geringfügigem Maße durch den Bau einer Doppelgarage erfolgt, bleiben ausreichend Restflächen erhalten, welche von den Eigentümern als Grünfläche gärtnerisch angelegt werden sollen. Die festgesetzte GRZ mit 0,4 entspricht der Festsetzung im Rechtsplan.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser des Bestandsgebäudes erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen in der „Ringstraße“. Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den best. Mischwasserkanal in Form einer Zisterne auf dem Grundstück zurück gehalten.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Innerörtliche Siedlungsfläche die als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 für die überbaubare Fläche ausgewiesen und zum Großteil bereits bebaut ist.	Durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet bei gleich bleibender GRZ von 0,4 ergibt sich kein zusätzlicher Flächenverbrauch.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotope	Das Plangebiet umfasst bestehende Bebauung mit intensiv genutzten und strukturarmen Hausgärten und Freiflächen mit Rasen, Intensivgrün, Lagerflächen und Ziergehölzen im Siedlungsinnenbereich.	Durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet bei gleich bleibender GRZ von 0,4 bleibt der Anteil an Hausgärten und Freiflächen erhalten. Hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Die geplante zusätzliche Garage und Stellplatz auf Flst Nr. 1810/ 1 beansprucht zum überwiegenden Teil bereits versiegelte Flächen in geringem Umfang auch eine Grundstückszufahrt mit Rasen und Lagerflächen.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das im Siedlungsinnenbereich gelegene Plangebiet nicht beansprucht oder tangiert.		keine
biologische Vielfalt - Artenschutz	Siehe Punkt 7.2 Seite 12		keine
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.000 Geo-LaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen mit anthropogen überprägten Böden und bereits vorhandener Bebauung.	Durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet bei einer gleich bleibenden GRZ von 0,4 entsteht kein zusätzlicher Bodenverbrauch. Die auf Flst Nr. 1810/ 1 geplante zusätzliche Garage und Stellplätze beanspruchen zum überwiegenden Teil bereits versiegelte Flächen und anthropogen überprägte Böden (Grundstückszufahrt, Lagerflächen).	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer wie Bäche, Gräben, Stehende Gewässer.	nicht betroffen	keine

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Grundwasser	Das Plangebiet umfasst zum großen Teil bereits bebaute und versiegelt Flächen, die für den Grundwasserschutz ohne Bedeutung sind Hydrogeologisch befindet sich das Gebiet im Bereich des Unteren Unterjuras (Schwarzjura) mit der Arietenkalk-Formation, die einen Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Grundwasserführung bildet (Quelle LGRB).	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet bei gleich bleibender GRZ von 0,4 entsteht keine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildung. Die auf Flst Nr. 1810/ 1 geplante zusätzliche Garage und Stellplätze beanspruchen zum überwiegenden Teil bereits versiegelte Flächen die für den Grundwasserschutz ohne Bedeutung sind. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung verringert sich das Risiko potentieller Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeinträge.	nicht erheblich
Klima und Luft	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsinnenbereich mit umgebenden Verkehrsflächen und durchgrünten Wohn- und Mischgebietsflächen. Bedeutende klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung, Luftaustauschbahnen, Gehölzflächen) treten nicht auf. Lufthygienisch ist das Gebiet durch verkehrsbedingte Emissionen und die ursprüngliche gewerbliche Nutzung mäßig vorbelastet.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Siedlungsklimas und der lufthygienischen Verhältnisse über die im Rechtsplan hinausgehenden Situation entstehen durch die Umwandlung des Mischgebiets in ein Wohngebiet nicht.	nicht erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet liegt im Siedlungsinnenbereich, das Landschaftsbild ist deshalb nicht betroffen. Die bestehenden Siedlungsflächen im Gebiet sind im Baustil der 60ziger bis 70ziger Jahre errichtet. Für das Ortschaftsbild architektonisch oder siedlungsästhetisch bedeutende Flächen und Strukturen treten im Gebiet nicht auf.	Die geplante Nutzung (Wohngebiet) entspricht der angrenzenden Nutzung, so dass keine das Ortschaftsbild wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Eigenart des Erscheinungsbilds des Gebiets zu erwarten sind.	nicht erheblich
  Ansicht aus Westen von der Ringstraße aus auf das Plangebiet Ansicht aus Osten von der Ringstraße aus auf das Plangebiet			
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Erholungsrelevante Wegverbindungen sind ebenfalls nicht betroffen.	Es entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		nicht erheblich
Mensch	Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen), die über die bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP hinausgehen sind nicht zu erwarten. Während der Bauvorbereitung und innerhalb der Bauphase können zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Lärm, ggf. auch durch Gerüche und Stäube der Baustoffe und Betriebsmittel auftreten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Eine erheblich Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, Lärm und Lichtemissionen über die auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP vorhandene Situation hinaus ist nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind auch keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		nicht erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrünte Wohnbaufläche ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		nicht erheblich
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen. Zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBPs möglichen Bebauung im Gebiet sind nicht zu erwarten.		nicht erheblich
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.		nicht erheblich
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		nicht erheblich

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll lediglich die Nutzungsart von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet angepasst werden. Bebauungen in Wohngebieten sind allgemein weniger belastend für die Umwelt als in Mischgebieten. Aus diesem Grund und weil im Wesentlichen keine zusätzliche Bebauung im Plangebiet stattfindet, kann in Abstimmung mit dem Landratsamt auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verzichtet werden.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Ggf. betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

8.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist mit einem Überschwemmungsrisiko im Falle von Starkregenereignissen auch im Innenbereich zu rechnen. Im Zuge des Vorsorgeschutzes soll die Thematik u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und darauf hingewiesen werden.

Topografisch bedingt fallen die Grundstücke von Süd nach Nord ab, sodass die nördliche Verkehrsfläche höhenmäßig tiefer liegt und vermutlich als Fließweg im Falle eines Starkregenereignisses dient. Darüber hinaus liegen die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ebenfalls über dem Niveau der Verkehrsfläche. Auf dem nicht bebauten Grundstück wird ebenfalls empfohlen, die EFH höher als die angrenzende Verkehrsfläche zu setzen. Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen aus dem Rechtsplan übernommen, welche ebenfalls zur Minderung von Starkregenschäden beitragen:

- Beschränkung des Flächenverbrauchs und der Neuversiegelung

Größere Freiflächen sollen aufgrund einer gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich nicht realisiert werden. Allerdings sind Versiegelungen auf den Baugrundstücken nur bis max 40 % (GRZ 0,4) zulässig, sodass ausreichende Freiflächen vorhanden sind.

- Objektschutz

Z.B. durch Festlegung der Erdgeschossfußboden- oder Straßenhöhe s.o.. Darüber hinaus wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen zu treffen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge)

empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

- Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und Steigerung der Versickerung

Die aktuellen Vorhabenträger planen derzeit anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne (ehem. Sickergrube) zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Damit wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

- Notwasserwege / Sicherung der Verkehrswege

S.o. vorhandene Verkehrsfläche im Norden liegt topografisch tiefer als die Grundstücke und dient daher als Fließweg / Notwasserweg im Falle eines Starkregenereignisses.

- Warnung / Information

Erfolgt durch die vorliegende Beschreibung und Begründung.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden fast vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ übernommen.

Lediglich die Art der Nutzung wird an den Bestand und die Planung angepasst. Darüber hinaus wird die Regelung, dass Garagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sind (vgl. Ziff. 1.2), gestrichen. Damit gelten die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ übernommen.

Im zeichnerischen Teil des Rechtsplanes werden darüber hinaus 2 zulässige Bereiche für die Dachneigungen vorgegeben: 22°-35° und 22°-38°. Eine zeichnerische oder textliche Erklärung dazu gibt es nicht. Allerdings wurde im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes „Hung“ im Jahr 1987 textlich in § 1 Abs. 2 geregelt, dass die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 22°-38° festgelegt wird. Aus diesem Grund wird diese Regelung für die vorliegende 4. Änderung übernommen und entsprechend im zeichn. Teil dargestellt. Diese Regelung gilt für sämtliche Dachformen,.

11. Anlagen

1. Textteil zum Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ vom 02.10.1987

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.05.2024

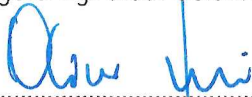
Bearbeiter:

Jana Gfrörer

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den 27. Juni 2024



Oliver Schmid (Bürgermeister)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hug - 2. Änderung" vom 02.10.1987 werden bis auf die nachfolgend genannte Änderungen vollständig übernommen:

- Ziff 1.2 "Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Ziff. 2 BBauG)" wird gestrichen. Es gilt die Regelung nach § 23 Abs. 5 BauGB in der aktuellen Fassung.

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Ziff. 1 BBauG)

In den als "Mischgebiet" festgesetzten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Ziff. 2 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen - soweit sie Gebäude sind - unzulässig. (§ 23 V BauNVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 I Ziff. 2 BBauG)

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptrichtung entsprechend dem Planeintrag parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erstellen. Dabei ist die Firstrichtung entsprechend der Gebäudehaupttrichtung anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 I BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.4 Grünflächen (§ 9 I Ziff. 15 BBauG)

Innerhalb der als Sportanlage festgesetzten Grünfläche ist auf der durch Baugrenzen bestimmten Fläche die Erweiterung der bestehenden Turnhalle zulässig.

Bebauungsplanänderung: "Hung", Markung Geislingen

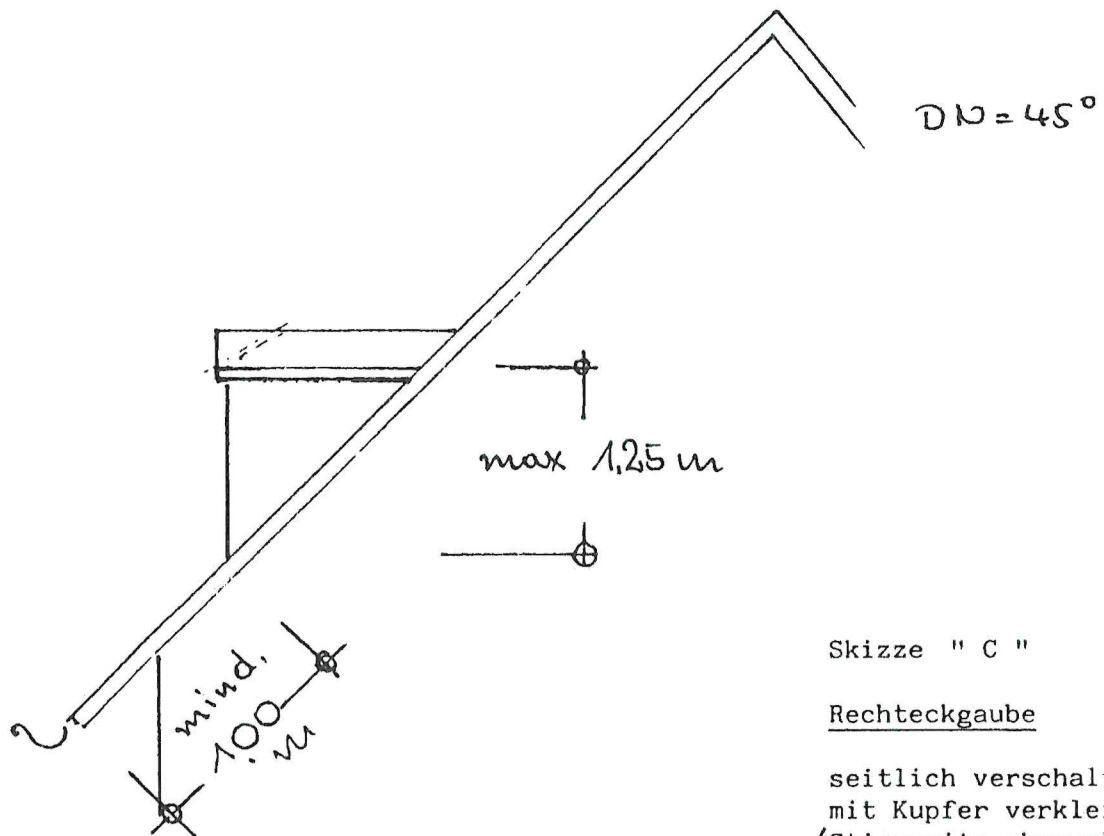
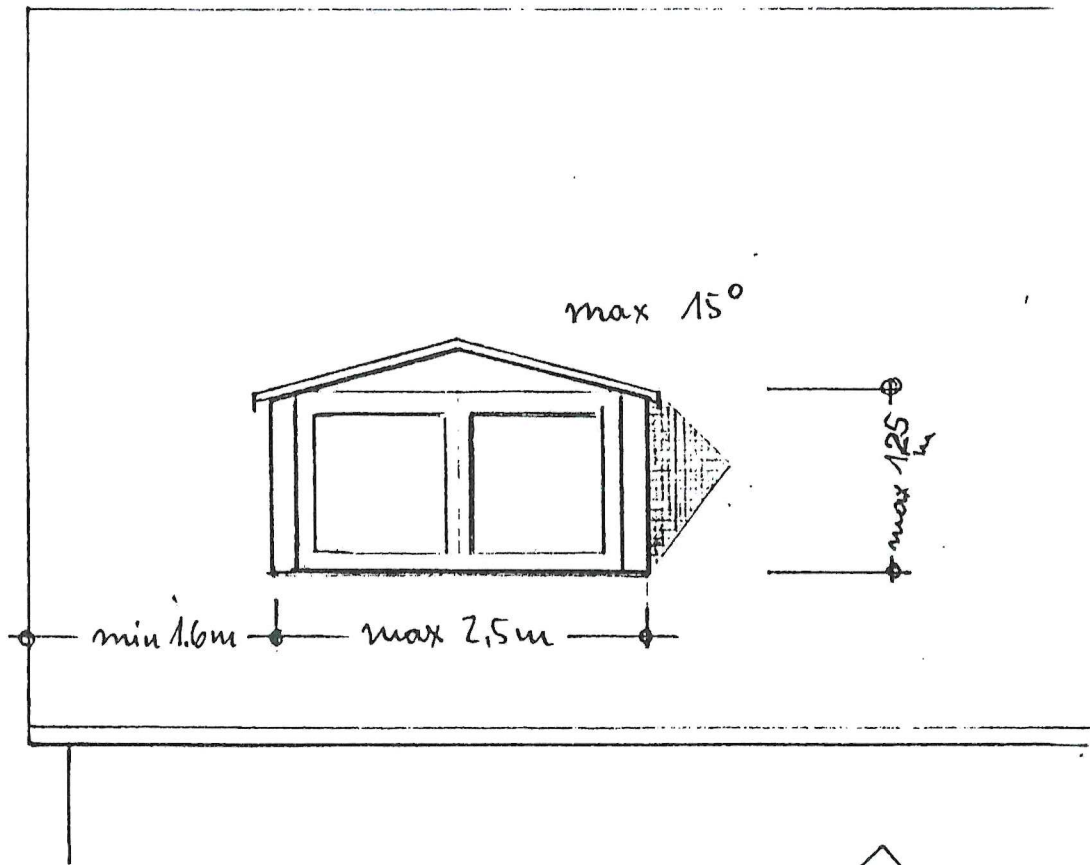
Textliche Festsetzungen:

1. Dachgaube Form A (Schleppgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 35°,
 - b) seitlich abgerundet bzw. abgewalmt oder senkrecht verschalt,
 - c) Deckmaterial wie Hauptdach.
2. Dachgaube Form B (Dreiecksgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 30°,
 - b) Dachmaterial wie Hauptdach oder Kupfer.
3. Dachgaube Form C (Rechteckgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 35°,
 - b) Dachmaterial Kupfer.

Je Dachseite sind nur Gauben derselben Form zulässig.

7465 Geislingen, den 18.03.87

"C"



Skizze " C "

Rechteckgaube

seitlich verschalt oder
mit Kupfer verkleidet.
(Stirnseite abgewalmt.)

Balingen, 27. Januar 1987

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- örtliche Bauvorschriften § 111 LBO -

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 I 1 LBO).

Im ganzen Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.
Kniestöcke sind bis max. 50 cm zulässig.

Dachaufbauten sind entsprechend den besonderen textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.1987 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Gaubenformen und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.1987 zulässig.

Einzelgaragen sind baulich an das Hauptgebäude anzubinden. Sie sind von der Festsetzung der Dachform ausgenommen.

2.2 Unzulässigkeit von Antennen (§ 111 I 3 LBO)

Die Anbringung von mehr als einer Antenne auf Gebäuden ist unzulässig.

2.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 111 I 4 LBO)

Im gesamten Planbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 I 6 LBO)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" (Sichtdreiecke) sind Anpflanzungen, Einfriedigungen usw. nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über FB OK zulässig.

2.5 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 111 I 8 LBO)

Bei der Erweiterung der Turnhalle darf die Traufhöhe nicht mehr als 12 m betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats	am	(§ 2 I BBauG)
Aufstellungsbeschluß bekannt gemacht	am	(§ 2 I BBauG)
Öffentliche Darlegung und Bürgeranhörung	am	(§ 2 a II BBauG)
Auslegungsbeschluß des Gemeinderats	am	
Auslegung bekanntgemacht	am	
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom bis	(§ 2 VI BBauG)
Satzungsbeschluß des Gemeinderats	am	
Genehmigt durch	am	
	Erlass	Nr.
Inkraftgetreten durch Bekanntmachung	am	
öffentlich ausgelegt BBauG	vom bis	



SATZUNGEN DER STADT GEISLINGEN

über

- 1. den Bebauungsplan „Hung – 4. Änderung“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hung – 4. Änderung“ in Geislingen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen am 26.06.2024

1. den Bebauungsplan „Hung – 4. Änderung“ und
1. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ vom 02.10.1987 (diese gelten unverändert weiter)

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Hung – 4. Änderung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 07.05.2024).

§ 2 **Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 07.05.2024
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 02.10.1987
3. Die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom 07.05.2024
 - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 02.10.1987
4. Beigefügt ist
 - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 07.05.2024
 - Textteil zum Bebauungsplan „Hung – 2. Änderung“ vom 02.10.1987

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Absatz 3 Nummer 2 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Hung – 4. Änderung treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Geislingen, den 27.06.2024



Oliver Schmid
Bürgermeister

119

Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

S a t z u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hung", Markung Geislingen, vom

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) in geltender Fassung sowie des § 111 Abs. 1 und 5 und des § 113 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770 berichtigt 1984 S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat am 01.07.1987 folgenden Bebauungsplan zur Änderung des am 11.05.79 genehmigten Bebauungsplanes "Hung", Markung Geislingen, geändert am 08.07.82, als Satzung beschlossen.

§ 1

- (1) In Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen wird der Satz "Dachaufbauten sind unzulässig" gestrichen.
Dafür wird eingefügt: "Dachaufbauten sind entsprechend den besonderen textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.87 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Baubenformen und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.87 zulässig". (Anlage 1)
- (2) Die Dachneigung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 22 - 38 ° festgesetzt.
- (3) Dieser Bebauungsplan besteht aus:
 1. den textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.87 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Gaubenformen und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.87 (Anlage 1),
 2. dem vom Büro Albert Mauthe, Balingen-Ostdorf, am 12.04.87 geänderten Lageplan, aus dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt (Anlage 2).
- (4) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung als besondere Anlage 3 beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

7465 Geislingen, den 01.07.1987

Bürgermeister:

Bekanntmachung: 02.10.1987



[Handwritten signature]

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren nach § 13a BauGB:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB): 20.03.2024

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 28.03.2024

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): 20.03.2024

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: 28.03.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom 02.04.2024 bis 03.05.2024

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB): 26.06.2024

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 26.06.2024

Ausfertigt Stadt Geislingen, den

27. Juni 2024

Oliver Schmid, Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):

05. Juli 2024

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Zollernalbkreis:

10. Juli 2024

Oliver Schmid, Bürgermeister