Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „Zementwerk Ost - 1. Änderung“
(Entwurf)

Textteil (bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebietes gilt:
Industriegebiet = GI (§ 9 BauNVO), siehe Planeintrag
Zulässig sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb errichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gebäude für freie Berufe
Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht zulässig.
(§§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 13 BauNVO).

Tankstellen
Tankstellen sind nicht zulässig.
Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsbezogene Wohnungen
Betriebsbezogene Wohnungen sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für kirchliche Zwecke
Anlagen für kirchliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für kulturelle Zwecke
Anlagen für kulturelle Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für soziale Zwecke
Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für gesundheitliche Zwecke
Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke
Anlagen für sportliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Betriebssport (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Werbeanlagen
Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind nicht zulässig

Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten einschließlich solcher im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche (GFZ oder GF) gem. § 20 BauNVO, die zulässige Baumasse (BMZ oder BM) gem. § 21 BauNVO und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) gem. § 20 BauNVO werden nicht festgesetzt.
Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt ausschließlich über die festgesetzten zulässigen Grundflächen (GRZ) und die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (H).

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag GRZ = _____

Überschreitung
Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), siehe Planeintrag H = ____ m

Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EGFH = Erdgeschossfußbodenhöhe.

Oberer Bezugspunkt
Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die oberste Außenwandbegrenzung (höchster Punkt der Attika).
Bei Gebäuden mit Sattel- oder Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe (höchster Punkt der Firstabdeckung).

Überschreitung
Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Scheds um 4,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag: b = besondere Bauweise
D.h. es wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag
Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.
Baulinien sind keine festgesetzt.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauplätze Nr. 1 und 2 (bereits bebaut):
Die vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen (siehe roter Planeintrag EGFH =) werden als Bezugshöhen festgesetzt.
Die EGFH weiterer Bauabschnitte dürfen höchstens 20 cm tiefer und höchstens 50 cm höher als die Bezugshöhen ausgeführt werden.

Bauplätze Nr. 3, 4 und 5:
Die Bezugshöhe ist mit einem roten Punkt im zeichnerischen Teil festgelegt (= geplante Höhe der Holcimstraße, 2. Bauabschnitt).
Die EGFH muss bei:
- Bauplatz Nr. 3 mindestens 30 cm bis höchstens 160 cm höher ausgeführt werden.
- Bauplatz Nr. 4 mindestens 20 cm bis höchstens 130 cm höher ausgeführt werden.
- Bauplatz Nr. 5 mindestens 10 cm bis höchstens 60 cm höher ausgeführt werden.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen.

6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), siehe Planeintrag

Abstandsfläche zur Bahn (15 m breit) und zum Wertstoffhof (mind. 10 m)
Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist oberirdisch nicht zulässig. Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind zulässig. Bauarbeiten sind in Abstimmung mit der Bahn durchzuführen.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung
Für die Beleuchtung des Außengeländes sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

Schutz des Oberbodens (DIN 19915)
Unbelastete Böden (Ackerböden) sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung an zu säen. Die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 sowie des Heftes 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM BW 1994) sind anzuwenden. Das Bodenschutzmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen ist zu beachten.

Altlasten
Durch die Stilllegung des Zementwerks wurde das Betriebsgelände definitionsgemäß als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Das gesamte Gelände wurde Anfang 2006 orientierend untersucht. Alle bekannten Altlasten wurden beseitigt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird.

Deshalb muss anfallender Erdaushub wegen seiner Herkunft aus einer Industriefläche zur Festlegung des Verwertungs-/ Entsorgungsweges grundsätzlich nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht werden.
Die Festlegung des Entsorgungs-/ Verwertungsweges hat jeweils in Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, zu erfolgen.

8. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausschluss
Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen als Brennstoff ist nicht zulässig.
Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

Einschränkung
Feuerungs- und Verbrennungsanlagen für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

9. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauBG) - Empfehlung

Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen, dass bestimmte bauliche Maßnahmen (z.B. statische Auslegung) für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie), getroffen werden.

10. Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote (siehe Planeintrag)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grundlage für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bleibt der bisherige Grünordnungsplan: siehe Plan Nr. 2B vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 (Ruderalfläche entlang der Bahnlinie IV.3.).

Die im Plan festgesetzten Gehölze (standortgerechte Bäume und Sträucher) sind zu pflanzen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zulässig. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung bei festgesetzten Standorten zulässig. Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben auszubilden. Für die Art der Ausführung der Pflanzgebote ist der Grünordnungsplan maßgebend:
siehe Plan Nr. 2B vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 (Ruderalfläche entlang der Bahnlinie IV.3.).

Vorhandene und neu angepflanzte Gehölze und Grünflächen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

11. Entwässerung (Trennsystem)

Regenwasser:
Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Das „ungeschädigte“ Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen für LKW - und Staplerverkehr ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Regenwasser von Dachflächen darf z.B. keine Metallverbindungen mit sich führen. Nur dann handelt es sich um „ungeschädigtes Regenwasser“.
D.h.: Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Regenwasser von PKW-Parkplätzen und deren Zufahrten ist über den bewachsenen Mutterboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden).

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. sondern muss durch Einläufe oder Rinnen über den jeweiligen Hausanschlussschacht zur Regenwasser-Kanalisation erfolgen.

Schmutzwasser:
Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen zu reinigen.

Rückstau:
Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen.

12. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
(DIN-Normen)

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.

13. Naturschutz

Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 und 44 BNatSchG)
Folgende Nebenbestimmung sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.
„Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.Oktober bis zum 29.Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen

Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.“

Dachbegrünung bzw. Solarnutzung auf Flachdächern - Empfehlung
Bei Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° Dachneigung wird empfohlen diese für Anlagen solarer Energie zu nutzen oder dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine Kombination beider Systeme ist möglich. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Substratstärke der Dachbegrünung mindestens 10 cm. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung M10 der Firma Syringa bzw. Nr. 18 oder 19 der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

14. Hochwasser / Grundwasser (vgl. Hochwassergefahrenkarten vom Mai 2016)

Die Überflutungsflächen HQ_{100} der Donau liegen außerhalb des Plangebietes. Die Überflutungsflächen HQ_{EXTREM} reichen von Süden her bis an die Bahnlinie heran. Lediglich das südwestliche Grundstück Nr. 5 wird laut Hochwassergefahrenkarte teilweise überflutet. Dort muss das Gelände aber bis auf die Höhe der Holcimstraße aufgefüllt werden. Dann liegen auch alle Überflutungsflächen HQ_{EXTREM} außerhalb des Bebauungsplangebietes.
Der Grundwasserspiegel steigt bei Donauhochwasser an. Einschränkungen können sich dadurch insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.
Es wird deshalb empfohlen möglichst keine Keller zu planen / bauen. Falls ein Keller aus betriebstechnischen Gründen aber unbedingt erforderlich ist, muss er mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser bis OK Gelände ausgeführt werden.
Eine Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dem Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

15. Bodenschutz

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

16. Straßen - Immissionen:

Auf die von den umliegenden klassifizierten Straßen (insbesondere der A 81) ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können keine hergeleitet werden.

17. Bahnanlagen - Immissionen und Schutz vor Gefahren:

Auf die Gefahren der 15.000 V – Oberleitung wird hingewiesen. Beim Arbeiten in diesem Bereich sind die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.

Im Nahbereich der Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen (z.B. Luft- u. Körperschall, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder bei Monitoren, med. Geräten u.a). Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
Das im Bebauungsplangebiet ausgewiesene bebaubare Grundstück ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen und zu unterhalten.
Beleuchtungsanlagen sind gegenüber dem Bahnbetriebsgelände in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

18. Hinweise

Geologie
Die nicht tragfähigen Bodenschichten der ursprünglichen Riedfläche wurden zum großen Teil (im Bereich der Zementwerksgebäude und darüber hinaus) gegen Kies ausgetauscht. Außerhalb dieser Flächen muss aber mit schlechtem bis nicht tragfähigem Baugrund bis ca. 8 m Tiefe gerechnet werden. Für Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird geologische Beratung durch ein fachkundiges Ing.-Büro bereits vor der Entwurfsplanung empfohlen.

Verfahren
Die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung.

Gewerbebetriebe mit erheblichem Emissionspotential bedürfen anstelle einer Baugenehmigung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 4 ff. BImSchG). Dies gilt vor allem für die in der 4. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV) aufgeführten Betrieben. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

Geisingen, den 12.01.2018	Walter Hengstler Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner