

Planzeichenerklärung:

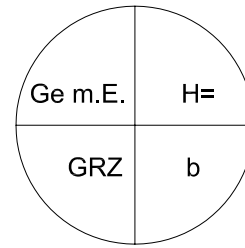
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1Nr.1 BauGB)

GE m.E. Gewerbegebiet mit Einschränkungen

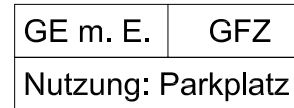
Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl als zulässiges Höchstmass (& 19 BauNVO)
 H Gebäudehöhe
 GFZ Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone



Bauflächen



Stellplatzflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)

- b besondere Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung für Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

- öffentliche Straße
- öffentlicher Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche

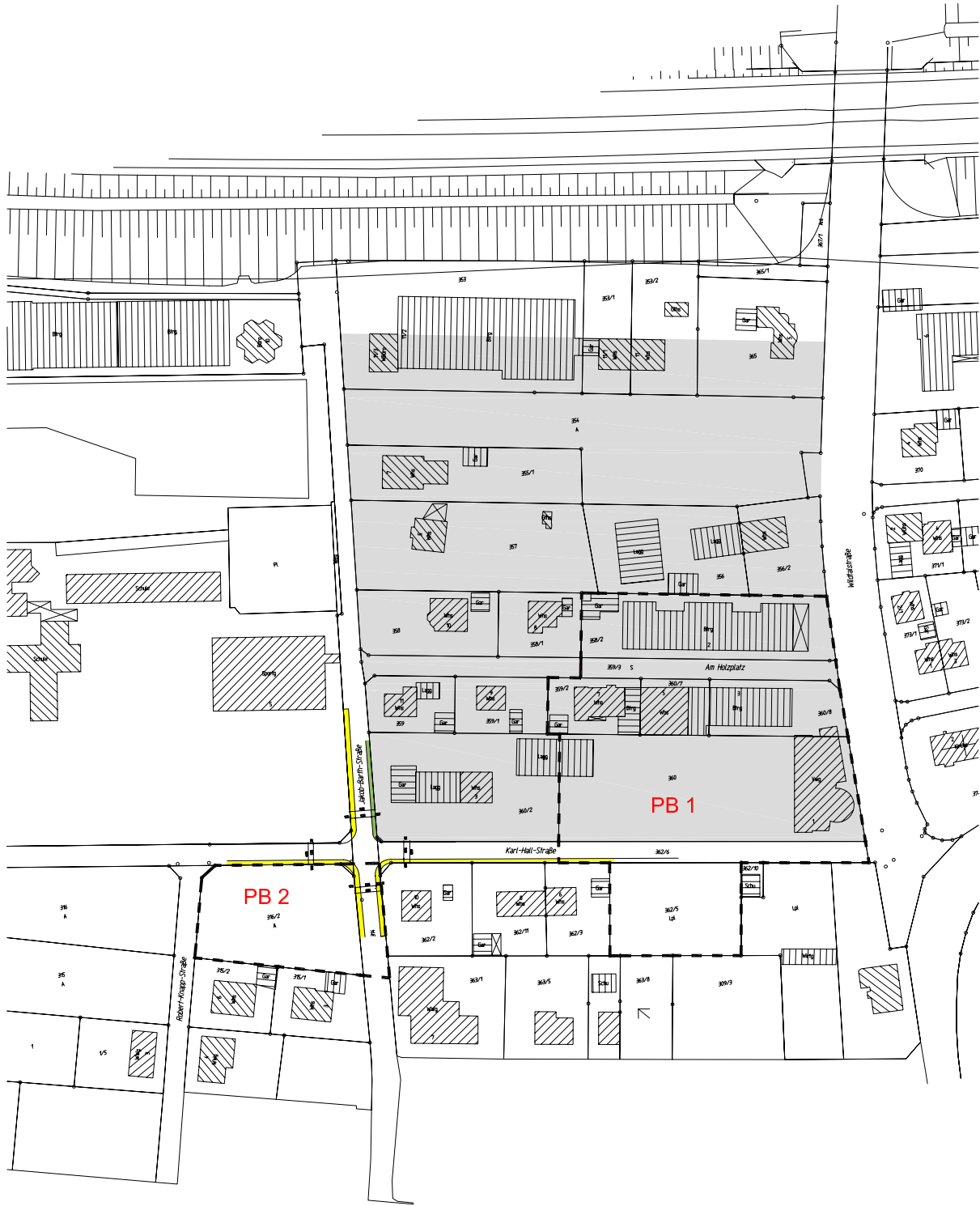
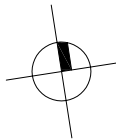
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)


- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

- vorh. Bebauung
- vorh. PKW- Stellplatz
- vorh. PKW- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Sichtfelder
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu belastende Fläche
- el. Schiebeter oder/ und Schranke
- Hydrant 192 m³/h

Übersichtsplan M 1:2000 Katasterplan Bestand Planbereiche PB 1 und PB 2



 Hallstattzeitliches und merowingerzeitliches Gräberfeld
siehe Textteil Hinweis zur Archäologie

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PAJUNK“

Begründung gem. § 2a BauGB

für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des PAJUNK – Firmenareals

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Flst.Nr	Ort	Größe	Eigentümer
358/2	Am Holzplatz 2	17 25 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
359/2	Am Holzplatz 7	5 57 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
360/7	Am Holzplatz 5	4 12 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
360/8	Am Holzplatz 3	7 96 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
360	Karl-Hall-Str. 1	8 00 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
360/9	Karl-Hall-Str. 1	25 70 m2	Pajunk GmbH (für Gebäude 200)
359/4	westl. Teil Am Holzplatz	556 m2	Stadt Geisingen
360/12	westl. Teil Karl-Hall-Str.	698 m2	Stadt Geisingen
362/5	Karl-Hall-Str. 1	13 04 m2	Gebr. Pajunk Besitzverwaltung OHG
Summe (Größe Plangebiet 1)		94 18 m2	
316/2	Ecke Karl-Hall-Str. / Robert-Knapp-Str. / und Jakob-Barth-Str.	17.11 m2	Pajunk GmbH (für Parkplatz B)
Summe (Größe Plangebiet 2)		17 11 m2	
Gesamtfläche		1 11 29 m2	

1. Anlass der Planung:

Anlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das konkrete Erweiterungsvorhaben der Fa. Pajunk (Neubau mit Parkplatz), für das der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat.

Die Fa. Pajunk wurde 1965 Am Holzplatz 7 gegründet. Damals standen für die Produktion nur 87 m2 Nutzfläche zur Verfügung (siehe Plan Geb. 360). Der Betrieb expandierte und wurde in folgenden Abschnitten erweitert.

1. Erweiterung: 1970 Reinraum mit 300 m2 Nutzfläche (Gebäude 350)
2. Erweiterung: 1978 Versand mit 313 m2 Nutzfläche (Gebäude 350)
3. Erweiterung: 1991 Produktionsgebäude mit 2.400 m2 Nutzfl. (Geb. 400)
4. Erweiterung: 2002 Verwaltungsgebäude mit 1.600 m2 Nutzfl. (Geb. 100)

In der unmittelbaren Nachbarschaft gab und gibt es unterschiedliche Nutzungen. Diese sind: Schreinerei, Baugeschäft, Wohngebäude.

Im Flächennutzungsplan wurde das Gebiet als Mischgebiet (M) klassifiziert. Für das Gebiet gab es keinen Bebauungsplan.

2. Ziele, Zwecke und wesentlich Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauBG)

Ziel der Planung ist in erster Linie die Schaffung eines gesicherten Baurechts für das Erweiterungsvorhaben und dessen städtebauliche Steuerung unter Berücksichtigung seiner Begleitmaßnahmen (Parkplatz und Betriebsdurchfahrt "Am Holzplatz"). Ergänzend soll das Planungsrecht für die bereits bebauten Betriebsflächen konkretisiert werden.

Die Stadt befürwortet das Vorhaben unter folgenden Gesichtspunkten:

Schaffung / Mehrung von Arbeitsplätzen, insbesondere von Frauenarbeitsplätzen, die aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten auch fußläufig erreichbar sind.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Regelungen des Durchführungsvertrages (siehe Nr. 5) bewertet die Stadt die Planung als städtebaulich sachgerechte Steuerung der Betriebsentwicklung der Fa. Pajunk, welche auch den Interessen aller Betroffenen Rechnung trägt. Insofern wird auch auf die Auswertung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen verwiesen (Anlage).

Durch den in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellten Gehweg mit Fußgängerüberquerung in der Karl-Hall-Str. soll die fußläufige Verbindung zur Schule verbessert werden.

Durch den geplanten neuen Parkplatz B (Planbereich 2) werden ausreichend Stellplätze für die Betriebserweiterung geschaffen.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht war nicht erforderlich, weil kein Eingriff in die Umwelt erfolgt (Bestand bzw. Innenraumplanung). In der Planung werden jedoch in begrenztem Umfang Pflanzfestsetzungen entlang der Karl-Hall-Straße getroffen (betrifft beide Planbereiche).

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Fläche (M) aus. Die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan GE m.E., das unter dem Aspekt des Immissionschutzes der gemischten Fläche (M) gleichgestellt wird, versteht sich unter Berücksichtigung des bereits genehmigten Bestandes als harmonische Detailfortschreibung bzw. -konkretisierung eines Teilbereiches, ohne dass hierdurch in die generelle Flächenzuordnung des Fl.n.planes wesensverändernd eingegriffen würde. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind insofern als aus dem Fl.n.plan entwickelt anzusehen. Ob bei einer künftigen Fortschreibung des Fl.n.planes dort eine Detailanpassung entsprechend der B.planfestsetzung erfolgen muss, kann erst dann unter Berücksichtigung der dann maßgeblichen Gesamtsituation entschieden werden. Ein Anpassungsbedarf des Fl.n.planes zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch nicht.

5. Durchführungsvertrag

Die Stadt und der Vorhabenträger haben einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen entsprechenden Bauantrag für das Vorhaben zu stellen, binnen weiterer 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und dieses binnen 24 Monaten fertig zu stellen. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller Kosten, die mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbunden sind, einschließlich der Straßenbau- und grünordnerischen Maßnahmen. Ferner werden im Vertrag Regelungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Teileinziehung der Straße "Am Holzplatz" und deren Nutzung durch die Fa. Pajunk sowie andere Nutzer (Anlieger, Rettungsdienste etc.) getroffen.

Geisingen, den
12.03.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PAJUNK“

Planungsrechtliche Festsetzungen Textteil zum B-Plan Nr. 925.04b vom 01.03.2007

aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114)
i.V. m. den §§ 1 bis 23 der BauNVO i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (siehe Planeintrag: GE m.E.)

Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Tankstellen

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

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsbezogene Wohnungen

Betriebsbezogene Wohnungen sind allgemein 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).

Vergnügungsstätten

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

Einschränkung von Gewerbelärm

Vom Gewerbe im Plangebiet darf nicht mehr Lärm ausgehen, als dies in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Maßgebend für die Beurteilung sind die TA Lärm vom 16.07.1968 und die VDI-Richtlinie 2025 Blatt 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ vom Sept. 1985.

Es dürfen die Lärmimmissionen auf die umliegende Nachbarschaft die in Nr. 2.321 TA Lärm bzw. in Nr. 3.3.1 VDI 2058/1 festgesetzten Richtwerte (außen) für Mischgebiete nicht überschritten werden.

D.h. es müssen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

für den Tag	6 bis 22 Uhr	60 dB(A)
für die Nacht	22 bis 6 Uhr	45 dB(A)

2. Maß der baulichen Nutzung

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 20 cm ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit Schotterrasen ausgeführt werden oder deren Flächen über belebten Oberboden entwässert werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag (H)

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EFFH = Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäude Nr. 100 = +/- 0,00 m = 678,29 ü. NN.

Oberer Bezugspunkt

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der oberer 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 der Firstabdeckung).

Überschreitung

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Sheds um 2,0 m überschritten werden.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag = 0,5.

Diese Festlegung wird nur für die PKW-Stellplatzflächen (vorh. Parkplatz A und geplanter Parkplatz B) getroffen. D.h. diese Flächen dienen nur der Parkierung und können nicht bebaut 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)

Baugrenzen (blau strichpunktierte Linien) siehe Planeintrag.
Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

Baulinien sind keine festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Planeintrag. (rot gestrichelte Linien)

Innerhalb dieser Flächen sind nur offene PKW-Stellplätze zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Planeintrag.

Sichtfelder

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 1,00 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planeintrag.

Für die im Plan dargestellte Flächen (östlicher Teil der Straße „Am Holzplatz“ und Gehweg mit Grünstreifen Karl-Hall-Str.) und wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Geisingen und Pajunk OHG abgeschlossen.

Auf diesen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Ausnahme: Frei gespannte Überdachung, mit mind. 4,20 m lichte Höhe, max. 8,00 m breit, zwischen den Gebäuden 400 und 300 bis 370).

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Für die natürliche Einbindung des Firmenareals in die städtebauliche Gesamtsituation ist das Anlegen des im Plan dargestellten 70 cm breiten Grünstreifens mit 7 hochstämmigen Bäumen verbindlich (Nordseite entlang Karl-Hall-Straße).

Für die Einbindung des Parkplatzes B in den Bereich „Schulareal“ sind entlang der Karl-Hall-Str. mindestens 5 hochstämmigen Bäumen verbindlich zu pflanzen.

8. Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausschluss

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

9. Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

siehe Planeintrag, vgl. auch A7)

Gehölze

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind mind. 15 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte um 2 - 3 m zulässig.

Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen.

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

10. Hinweise

Archäologie:

Im Plangebiet 1 liegt ein hallstattzeitliches und merowingerzeitliches Gräberfeld.
(vgl. Plan-Nr. 925.04b).

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

Geologie:

Im Plangebiet bilden gemischtkörnige Schwemmfächerablagerungen über Talablagerungen der Donau den Baugrund. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Telekommunikation und Energieversorgung:

Der Kabel BW ist im Störfall ungehinderten Zugang zu den Leitungsanlagen zu gewährleisten.

Tiefbauarbeiten in der Nähe von Gasleitungen sind der Badenova AG & Co.KG frühzeitig zu melden.

(Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, fon: +49 (07462) 9444 – 0)

Geisingen, den
01.03.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen

Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) für das Gebiet „vorhabenbezogener Bebauungsplan Pajunk“

aufgrund der LBO für Baden-Württemberg. i.d.F. vom 08.Sept. 1995
und der VwV Stellplätze vom 14.04.1996

Berechnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Der zusätzliche Stellplatzbedarf durch die Realisierung des geplanten Produktionsgebäudes Nr. 210 wird durch den Bau des geplanten Parkplatzes B abgedeckt.

Für darüber hinausgehende künftige Erweiterungs- und Abbruchbaumaßnahmen ist der Stellplatznachweis für den Gesamtbetrieb zu führen und zeichnerisch nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss ohne Einschränkung funktionieren (keine Stellplätze hintereinander, keine Stellplätze auf anderweitigen Verkehrsflächen wie z.B. Anlieferung u.s.w)

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Mindestanzahl von PKW-Stellplätzen werden folgende Anforderungen festgesetzt.

Für die Büronutzflächen

(ohne Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen, Verkehrsflächen)
Ein Stellplatz je 35 m²

Für die Produktionsflächen

(ohne Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen)
Ein Stellplatz je 60 m²

Für die Lagerflächen

Ein Stellplatz je 120 m²

Für Wohnungen

Ein Stellplatz für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche
1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche
2,0 Stellplätze für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche

Besondere Stellplätze

Für betriebseigene Lieferfahrzeuge, LKW's usw. sind besondere Stellplätze nachzuweisen.

Regenwasserableitung

Das Regenwasser der Gebäude Nr. 100 und 210 ist in den verdohnten Wildtalbach einzuleiten.

Geisingen, den
01.03.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner