

Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 2“

Planungsrechtliche Festsetzungen ENTWURF Textteil zum zeichnerischen Teil (Plan Nr. 20080725-925.10)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe Planeintrag.

Nicht zulässig sind

- (1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO).
- (2) Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- (3) Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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 wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag (H)

Mindestmaß

Die Gebäudehöhe muss mindestens 4,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

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 Punkt der Firstabdeckung).

Überschreitung

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Sheds um 2,00 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)

Baugrenzen (blau strichpunktierte Linien) siehe Planeintrag.

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

Baulinien sind keine festgesetzt.

5. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Planeintrag

Sichtfelder

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder (70 m / 3 m) sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung, Einfriedung u.ä. in einer Höhe ab 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Bei der Neupflanzung von Bäumen oder Errichtung von Werbeanlagen entlang der Kreisstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.

Gewässerrandstreifen

Der im Plan entlang des Donaualtarmes festgesetzte Gewässerrandstreifen einschließlich der erforderlichen Fläche zur Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens (Überfahrtsrecht Nr. 3) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (ERFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (ERFH) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes (tiefste Lage) und aus städtebaulicher Sicht (höchste Lage) zwischen NN 664,50 m und NN 666,00 m festgelegt werden.

Zur Info:

Das HQ 100 (hundertjährige Hochwasser) liegt bei NN 664,40 m.

Hinweis:

Die EFH der vorhandenen Gebäude auf Flst.Nr. 3915 tiefer. Für diesen Bestand ist also der erforderliche Hochwasserschutz nicht gegeben.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Geländeoberfläche

Die Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Engener Straße.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nicht zulässig.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planeintrag.

Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (Überfahrtsrecht Nr. 3) dient der Pflege des Gewässerrandstreifens. Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

10. Verbrennungsverbot **(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Ausschluss

Die Verbrennung von festen Stoffen zum Zweck der Abfallbeseitigung ist nicht zulässig. 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.

Einschränkung

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

11. Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung

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

Gewässerrandstreifen (siehe Planeintrag)

Die Pflanzlücken im Gewässerschutzstreifen sind entlang der Böschungskante mit einheimischen Gehölzen zu schließen. bzw. zu ergänzen. Dabei ist aber darauf zu achten, dass ausreichend Platz (Überfahrrecht Nr. 3 zugunsten der Stadt Geisingen) für die Pflege zur Verfügung steht.

Gehölze (siehe Planeintrag)

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. (4 Bäume auf F.Ist.Nr. 3914 und 5 Bäume auf Fl.st.Nr. 3915 als Fortsetzung der Baumreihe entlang der Engener Str. Plangebiet Nr. 1.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ziergehölze sind nicht zulässig.

Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte in Straßenrichtung zulässig.

Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben mit seitlichen Aufkantungungen auszubilden, wenn die Bäume nicht in Grünstreifen angeordnet werden.

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

12. Hinweise

Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Kontakt: RP Freiburg, Abteilung Archäologie
Dr. Bertram Jenisch
Günterstalstraße 67
79102 Freiburg
fon: +49 (0761) 20835 - 87
E-mail: bertram.jenisch@rpf.bwl.de

Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wieder zu verwenden.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Altlasten

In Bereich des Bebauungsplanes besteht der Verdacht auf Altlasten. Die bereits vorliegenden Ergebnisse aus durchgeführten Erkundungsmaßnahmen sind zu ergänzen. Das Erkundungsprogramm ist mit dem Landratsamt (untere Wasserbehörde) im Vorfeld abzustimmen. Das Ergebnis ist vor einer Bebauung dieses Bereiches der unteren Wasserbehörde vorzulegen, damit eine abschließende Beurteilung erfolgen kann.

Kontakt: Landratsamt Tuttlingen Wasserwirtschaftsamt
Martin Herr
Bahnhofstr. 100
78532 Tuttlingen
fon: +49 (07461) 926 - 1502
E-mail: m.herr@landkreis-tuttlingen.de

Kreisstraße (Engener Straße)

Die Änderung oder Neuanlage von Zufahrten zur K 5942 muss mit der Straßenbaubehörde im Einzelfall abgestimmt werden.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5942, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde / Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

Es können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5942 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.

Die Straßenbaubehörde ist beim Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren von Baumaßnahmen zu beteiligen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bebauung Grundwasser freigelegt werden, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen/Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen. Im Fall einer ggf. notwendigen Grundwasserhaltung ist beim Landratsamt Tuttlingen/Bau- und Umweltamt 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.

Hochwassergefährdung:

Durch die vorgegebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (min. NN 664,50) wird eine hochwasserangepasste Bauweise verlangt. Darüber hinaus wird empfohlen, keine Unterkellerungen zu bauen bzw. bei tiefer liegenden Bauteilen entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Planbereichs extreme Donauhochwässer > HQ 100 (höher als das 100-jährige Hochwasser) Schäden an den baulichen Anlagen verursachen können.

Der öffentliche Regenwasserkanal mündet in den Donaualtarm unterhalb der Wasserspiegellage des hundertjährigen Hochwasserereignisses. Es wird deshalb der Einbau von Rückschlagklappen empfohlen. Dadurch wird verhindert, dass Hochwasser über die Entwässerungsleitungen ins Baugebiet gelangen kann.

Baugrund

Der Baugrund ist sehr unterschiedlich. In größeren Bereichen sind auch Auffüllungen vorhanden. Es wird deshalb unbedingt empfohlen, für die Baumaßnahmen ein ausführliches Baugrundgutachten durch ein privates Ingenieurbüro zu beauftragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann von der Trafostation „Engener Straße“ der Energiedienste AG, 79618 Rheinfeldern erfolgen.

Nähe zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn

Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. 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.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich entlang der Engener Str. bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Herstellung der Ein- und Ausfahrten sind diese Anlagen zu berücksichtigen. Für eventuelle Änderungen an den Telekommunikationsanlagen besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 72 TKG. Evtl. Kabelumlege- oder Sicherungsmaßnahmen gehen somit voll zu Lasten des Verursachers.

Geisingen, den
30.07.2008

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner