

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textteil zum zeichnerischen Teil (Plan Nr. 20081016-925.10)

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 Pflanzehaltung

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.

Bei der Neupflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten. Die geplante Bepflanzung muss mit der Straßenbaubehörde / Landratsamt Tuttlingen abgestimmt werden.

Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Leitungen nicht behindert werden.

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 artgleich 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

Die Begrenzung von Erdbewegungen ist auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Der fruchtbare und kulturfähige Boden im nördlichen Teil des Gebietes ist zu erhalten. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Schädliche Bodenveränderungen auch Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Es sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

Folgende Informationen können zu den Verdachtsflächen auf Altlasten gegeben werden:

1) Nördlicher Teil des Plangebietes (Teil der Flurstücke 3914 und 3913/1):

Dieser Bereich liegt nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zur Altablagerung „Bei der Säge“ nicht in deren Auffüllfläche. Sie ist auch nicht als altlastverdächtig eingestuft. Allerdings diente die Fläche zeitweise als Lagerfläche.

Sofern sich bei Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich optische oder geruchliche Auffälligkeiten zeigen sollten, ist für den anfallenden Aushub eine Deklarationsanalyse gemäß LAGA zur Festlegung des Entsorgungs-/ Verwertungsweges durchführen zu lassen.

2) Östlicher Teil des Plangebietes (Flurstück 3905):

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle (Engener Str. 2) wurde bereits 1994 orientierend untersucht. Bei Tiefbauarbeiten muss auch hier mit verunreinigtem Aushub (Mineralölkohlenwasserstoffe und BTXE) gerechnet werden. Entsprechende Deklarationsanalysen zur Festlegung des Verwertungs-/ Entsorgungsweges für anfallenden Aushub bzw. beim Abbruch der Gebäude auch der Bausubstanz sind erforderlich.

Nach der Aktenlage des Landratsamtes sind unterirdischen Tanks (zwei Tanks mit 16.000 l, ein Tank mit 15.000 l und ein Tank mit 7.000 l) ausgebaut worden. Noch im Untergrund befindet sich wahrscheinlich ein Heizöltank (5.000 l) und ein Altöltank (2.000 l) sowie die Leichtstoffabscheideranlage mit zugehörigen Abwasserleitungen.

3) Südlicher Teil des Plangebietes (Flurstück 3915):

Die Altablagerung „Bei der Säge“ wurde bereits orientierend untersucht. Hierbei wurde jedoch das Hauptaugenmerk auf das aus der Altablagerung abströmende Grundwasser sowie eventuell vorhandenes Deponiegas und damit den südlichen Bereich der Altablagerung gelegt.

In bzw. am Rand dieses Teilbereichs liegen 5 Rammkernsondierungen. Sie lassen folgendes erwarten:

Zur Engener Straße hin beträgt die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen mindestens 1,7 Meter. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung zum Donaualtarm hin beträgt hingegen rund 3 - 4 Meter. Die Aufschlüsse lassen in diesem Bereich keine Gefahren durch Deponiegas erwarten. Es muss jedoch mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden.

Grundwasser wird im Nordosten dieser Teilfläche ab ca. 1,6 Meter unter Gelände angetroffen; im Südwesten ab ca. 2,6 Meter unter Gelände. Hierbei handelt es sich jedoch um eine einmalige Messung. Über einen längeren Beobachtungszeitraum ist davon auszugehen, dass das Grundwasser durchaus deutlich höher ansteht.

Untersuchungen des aus diesen Aufschlüssen (RKS 2, RKS 3, RKS 4, RKS 5 und RKS 8) gewonnene Ablagerungsguts zeigen im Eluat bei einigen Schwermetallen sowie bei PAK auswaschbare Anteile. Bis auf einen PAK-Wert werden die zugehörigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung jedoch noch eingehalten.

Damit darf anfallender Erdaushub, sofern er weder optisch noch geruchlich Auffälligkeiten zeigt, zwar vor Ort zur Geländemodellierung wieder eingesetzt werden, aber die Ablagerung auf einer Erddeponie ist nicht zulässig.

Sollten hier wider Erwarten Bauschutt oder gar Hausmüll ausgehoben werden müssen, dann ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Der mit dem Plangebiet nahezu identische Altstandort „Engener Straße 7“ wurde bisher nur im Bereich des Bebauungsplans „Engener Straße – Planbereich 1“ (seit 2008 neuer Pennymarkt) erkundet. Die Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Bei der Säge“ deckt diese Fläche aus o.g. Gründen ebenfalls nicht ausreichend ab, um zum jetzigen Zeitpunkt eine abschließende Stellungnahme aus Altlastensicht abgeben zu können. Hinzu kommt, dass diese Orientierende Untersuchung vor dem Brand auf dem Grundstück Engener Str. 7 und vor der Stilllegung der dortigen gewerblichen und altlastenrelevanten Tätigkeit durchgeführt wurde.

Somit sind ergänzende Untersuchungen auf dieser Fläche, insbesondere im Bereich der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, erforderlich. Bewertungsrelevant für die geplante Nutzung dürfte im vorliegenden Fall „nur“ der Wirkungspfad Boden-Grundwasser sein. Sollte ein Abbruch der hier vorhandenen Gebäude vorgesehen sein, dann sind für die Festlegung des Verwertungs-/ Entsorgungsweges des anfallenden Bauschutts hierbei auch Untersuchungen der Bausubstanz einzubeziehen.

Nach der Aktenlage des Landratsamtes befindet sich auf dieser Fläche auch noch ein unterirdischer 20.000 l Tank im Untergrund.

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.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss berücksichtigt werden, dass der Bahnübergang (Haupt- /Engener- Straße) nicht beeinträchtigt wird. Die Sicht auf die Sicherungsanlagen des Bahnüberganges und die erforderlichen Räumstrecken müssen gewährleistet sein.

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.

Breitbandkabel

Der Planbereich wird mit dem Breitbandkabel von Kabel Baden-Württemberg versorgt.

Geisingen, den
16.10.2008

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner