

# Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Oberes Ried“

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Textteil zum zeichnerischen Teil (ENTWURF: Plan Nr. 20090626-925.10)

### 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).

Für Grundstück FlstNr. 3918 gilt dies mit der Maßgabe, dass Erneuerungen und Änderungen des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Planes auf diesem Grundstück vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelmarktes im Umfang der bisher erteilten Baugenehmigung zulässig bleiben (§ 1 Abs. 10 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 Scheds 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 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 EFHs der vorhandenen Gebäude betragen:

Wohnhaus FlstNr. 3916/1	NN 664,77 m
Gaststätte FlstNr 3916	NN 664,56 m
Einzelhandel FlstNr 3918	NN 664,97 m

Die restlichen kleinen Lager und Betriebsgebäude bzw. Schuppen liegen tiefer als NN 664,50 m. Für diese ist der Hochwasserschutz nicht gegeben

### **Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

#### **Geländeoberfläche**

Die Grundstücksflächen sind analog der festgelegten EFH auf mindestens 664,50 m und auf höchstens 666,0 m aufzufüllen.

## **7. Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind 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 für die Pflege zur Verfügung steht.

#### **Gehölze** (siehe Planeintrag)

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. (7 Bäume entlang der Engener Straße gem. Planeintrag)

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 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](mailto: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.

### Grundwasser und Altlasten

In Bereich des Bebauungsplanes steht Grundwasser an und es 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](mailto:m.herr@landkreis-tuttlingen.de)

### Informationen:

Der Bebauungsplan „Oberes Ried“ liegt im Bereich der bereits orientierend untersuchten Altablagerung „Bei der Säge“. Deswegen können hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und auch im Hinblick auf Altlasten relativ viele Kenntnisse mitgeteilt werden.

### Grundwasser:

Das Grundwassers fließt aus Richtung Nordnordwest der Donau als Vorfluter zu. Der Grundwasserstand lag am südlichen Rand des Plangebiets am 31.10.2006 bei NN 660,85 m. Das Grundwassergefälle betrug ca. 0,7 %. Da Messungen Ende Oktober eher niedrige Grundwasserstände repräsentieren, muss in niederschlagsreicheren Zeiten mit mindestens 1 Meter höheren Grundwasserständen (NN ca. 662 m) gerechnet werden.

Im Hochwasserfall können die Grundwasserstände bedingt durch die Nähe der Donau und den westlich des Plangebiets verlaufenden Donauarm rasch bis auf den Donauhochwasserspiegel ansteigen

### Altlasten:

In der südlichen Hälfte des Plangebietes beträgt an dessen westlichen Rand die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen rund 2 Meter. In der Mitte, südlich des früheren Penny-Marktes, beträgt die Mächtigkeit hingegen rund 4 Meter. Am Ostrand dürfte sie wieder bei rund 2 Metern liegen.

Hinweise auf Hausmüll waren in den Bohrungen nicht erkennbar. Die Auffüllungen schienen hier aus mit Bauschutt durchsetztem Erdaushub zu bestehen.

In der nördlichen Hälfte betragen die künstlichen Auffüllungen am Ostrand rund 2 Meter, zur Mitte hin rund 3,5 Meter und am westlichen Rand rund 3 Meter. Sie bestehen auch hier überwiegend aus mit Bauschutt durchsetztem Erdaushub. Allerdings können hier auch mineralisierte Hausmüllanteile nicht ganz ausgeschlossen werden.

Die Aufschlüsse lassen im betrachteten Plangebiet keine Gefahren durch Deponiegas erwarten. Es muss jedoch auf der ganzen Fläche mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden.

Untersuchungen des aus Aufschlüssen 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.

Für den hier bei Tiefbauarbeiten anfallenden Aushub sind Deklarationsanalysen gemäß LAGA zur Festlegung des Entsorgungs-/Verwertungsweges durchführen zu lassen.

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.

### **Kreisstraße (Engener Straße)**

Die Änderung der Zufahrt 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.

Geisingen, den  
30.07.2009

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner