



## **Bebauungsplan „Zementwerk Mitte“ Gemarkungen Geisingen – Industriegebiet DANUVIA81**

### **Planungsrechtlichen Festsetzungen Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)**

aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des BauGB  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.1 S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**Industriegebiet** (§ 9 BauNVO) - siehe Planeintrag

##### **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).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag.

### **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:  $H = \dots$  m

### **Unterer Bezugspunkt**

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EFFH = Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

### **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 Sheds um 4,0 m überschritten werden.

**Zulässige Geschossfläche** (§ 20 BauNVO), siehe Planeintrag: GFZ = 0,5.

Diese Festlegung wird nur für die Zufahrtsfläche zu den beiden Grundstücken getroffen. D.h. diese Flächen dienen nur dem PKW- und LKW-Verkehr 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** (siehe Planeintrag)

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

**Baulinien**

Baulinien sind keine festgesetzt.

**5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken**

**Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) darf höchstens 1,5 m über dem höchsten Punkt der Straßenhöhe (Stichstraße / private Erschließungsstraße) liegen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen. Maßgebend ist die Höhenlage der Stichstraße und die vorhandene Tuttlinger Straße sowie der kombinierte Geh- und Radweg.

## **6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), siehe Planeintrag.

### **Abstandsfläche zur Bahn (15 m breit)**

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist oberirdisch nicht zulässig. Unterirdische Bauwerke und Leitungen zum Zwecke der Ver- und Entsorgung sind zulässig. Bauarbeiten sind in Abstimmung mit der Bahn durchzuführen.

### **Sichtfelder (Ausfahrt Stichstraße)**

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.

## **7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

Für das Plangebiet gibt es keinen Grünordnungsplan. Die Flächen waren Bestandsflächen des ehemaligen Zementwerkes. 80 % des gesamten Plangebietes waren versiegelt. Ca. 4.550 m<sup>2</sup> waren Rasenflächen mit insgesamt ca. 10 Bäumen und 15 Sträucher. Dieser ehemalige Grünbestand wird im Plangebiet mehr als ausgeglichen durch die GRZ = 0,8 und verpflichtend festgesetzte Baumpflanzungen im Bebauungsplan:

- im öffentlichen Bereich entlang der Tuttlinger Straße (Baumallee)
- entlang der privaten Erschließungsstraße
- entlang der 15 m breiten Abstandsfläche zur Bahn

### **Altlasten**

Durch die Stilllegung des Zementwerks ist das Betriebsgelände definitionsgemäß als altlastverdächtige Fläche eingestuft worden.

Das gesamte Gelände wurde Anfang 2006 orientierend untersucht. Mit dem Zementwerkrückbau in 2007 wurden alle bekannten Altlasten beseitigt. Die Fläche konnte deshalb aus dem Altlastenkataster entnommen werden. Besondere Immissionsprobleme sind für die Industrieflächen nicht zu erwarten.

Auf Grund der ehemaligen Industrienutzung kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen werden könnte. Die Festlegung des Entsorgungs-/ Verwertungsweges hat in diesem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, zu erfolgen.

## **8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), siehe Planeintrag.

Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche dient der Erschließung der beiden Grundstücke. Auf dieser Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

## **9. 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.

## **10. Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Baugebiet sind außerhalb der Stätte der Leistung unzulässig.

## **11. Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

**Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), siehe Planeintrag.

### **Gehölze**

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Ziergehölze sind nicht zulässig.

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

Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben auszubilden.

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

## **12. 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. beispielsweise bei Metalldächern, dass nur beschichtete Metallbahnen verwendet werden können.

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.

## **13. Hinweise**

### **Denkmalschutz (§ 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde)**

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

Bisher sind in dem Plangebiet jedoch keine Funde zu Tage getreten und es gilt auch als sehr unwahrscheinlich, dass solche Funde dort entdeckt werden könnten.

### **Geologie**

Die nicht tragfähigen Bodenschichten der ursprünglichen Riedfläche wurden zum großen Teil (im Bereich der Zementwerksgebäude und darüber hinaus) gegen Kies ausgetauscht. In kleineren Teil- / Randflächen könnte aber noch der nicht tragfähige Baugrund angetroffen werden. Sollte dies der Fall sein, wird in diesen Bereichen eine geologische Beratung durch ein fachkundiges Ing.-Büro bereits vor der Entwurfsplanung empfohlen.

### **Hochwasser / Grundwasser**

Die Überflutungsflächen der Donau erstrecken sich, wie aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten vom Jan. 2004 zu entnehmen ist, bis an die Bahnlinie heran und liegen somit außerhalb des Bebauungsplans. Selbst bei der simulierten Extremhochwasserkarte (HQ 1000) wird das Plangebiet nicht überflutet. In diesem Falle würde das Hochwasser südlich der Bahnlinie bis auf ca. 100 bis 125 cm über Gelände, d.h. maximal bis auf 665 m ü.NN ansteigen.

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 als dichte Wanne 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.

### **Insektenschutz**

Im Außenbereich wird empfohlen insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren.

### **Immissionen:**

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

Im Nahbereich der Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen (z.B. 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.

### **Bahnanlagen (Schutz vor Gefahren):**

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

### **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 Betriebe. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

**Datum:**  
2010-03-08

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner