



Bebauungsplan „Zementwerk Mitte“ Gemarkungen Geisingen – Industriegebiet DANUVIA81

Planungsrechtlichen Festsetzungen Textteil zum Bebauungsplan

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 freizuhalten 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 m² 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Leitungen nicht behindert werden.

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.

Bahnanlagen (Immissionen und Schutz vor Gefahren):

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt.

Die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 015, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während Bauarbeiten nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und Fahrleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden. Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden. Die Standsicherheit der Oberleitungsmaste ist ebenfalls vom Bauherren nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit müssen die zu bebauenden Grundstücke mit einem **dauerhaften Zaun, ohne Öffnung**, zum Bahngelände hin abgegrenzt werden.

Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe stimmen wir nicht zu.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4), Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel. 0721-938-5965, Fax. 0721-938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen

und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instand- und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Stromversorgung

Für die elektrische Versorgung der Gewerbebetriebe ist eine kundeneigene oder eine neue Trafostation erforderlich. Der Standort für die Trafostation ist mit der Energiedienst Netze GmbH abzustimmen und entsprechend dinglich zu sichern. Die Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern übernimmt das Ingenieurbüro Kühnle im Auftrag der Stadt Geisingen. Während der Bauphase muss die Versorgung aus einer provisorischen Baustellenstation erfolgen.

Ansprechpartner ist der Projektbetreuer Herr Biniasz (Tel. 07623 / 90-2864) bei den Energiedienst Netze GmbH, Schildgasse 20, D-79618 Rheinfelden

Breitbandkabel

Von Kabel BW wird derzeit eine Versorgung nicht geplant

Gasversorgung

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verlaufen (gesichert durch Grunddienstbarkeiten) im Bereich der Tuttlinger Straße eine Erdgas-Hochdruckleitung (HGD 16 bar 200 St) und eine Erdgas- Mitteldruckleitung (VGM 180 PE) der badenova AG & Co. KG. Bauliche Anlagen und Baumpflanzungen im Schutzbereich der Leitungen sind nicht zulässig. Die Sicherheitsabstände gemäß DVGW- Regelwerk GW 125, bzw. dem wortgleichen Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau – sind zu beachten.

Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Planauskünfte erteilt unsere Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit Erdgas kann, bei gegebener Wirtschaftlichkeit, durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbestimmungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co.KG, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

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:
2010-05-18

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner