



Bebauungsplan „Zementwerk Ost“ **Gemarkungen Geisingen und Kirchen-Hausen**

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 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.1 S. 132),
zuletzt geändert 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 = m**

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EGFH = Erdgeschossfußbodenhöhe.

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.

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

sind keine festgesetzt.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 1,5 m über der Straßenhöhe des Wendehammers der Erschließungsstraße liegen.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen. Maßgebend ist die Höhenlage der Stichstraße mit Wendehammer und die vorhandene Tuttlinger Straße mit dem neu geplanten Kreisverkehr sowie dem kombinierten Geh- und Radweg.

6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Planeintrag (Zackenlinie).

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.

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 die Ausgleichsmaßnahmen ist der Grünordnungsplan (Plan Nr. 2 vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007) verbindlich.

Altlasten

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

Das gesamte Gelände wurde Anfang 2006 orientierend untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungspunkte im Bereich dieses Bebauungsplans (ehemaliger Lokschuppen) zeigen keine Auffälligkeiten.

Auf Grund der Größe des Geländes kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird.

Anfallender Erdaushub muss wegen seiner Herkunft aus einer Industriefläche zur Festlegung des Verwertungs-/ Entsorgungsweges grundsätzlich nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht werden.

Die Festlegung des Entsorgungs-/ Verwertungsweges hat jeweils in Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, zu erfolgen.

8. 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.

9. Pflanzgebote und Pflanzhaltung

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

Siehe Planeintrag.

Gehölze

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) 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.

Für die Ausführung der Pflanzgebote ist der Grünordnungsplan (Plan Nr. 2B vom 09.03.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007) verbindlich.

Darüber hinaus wird im Textteil zum Grünordnungsplan empfohlen („dürfen“ oder „sollen“ muss noch abgewogen werden) bei den Bauwerken zusätzlich eine Dach- u. Fassadenbegrünung vorzusehen.

10. 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 Hausanschlusschacht 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.

11. Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 des Denkmalschutzgesetzes - zufällige Funde)

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden oder auch wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Telefon: 0761/208-3500 Telefax: 0761/208-3544 zu benachrichtigen.

Bisher sind in den Gebieten 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. Außerhalb dieser Flächen muss aber mit schlechtem bis nicht tragfähigem Baugrund bis ca. 6 m bis 8 m Tiefe gerechnet werden. Für Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird 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 ist er als dichte Wanne bis OK Gelände zu erstellen.](#)

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.

Innerhalb des geplanten Baugebietes befinden sich drei genehmigte Grundwasserbrunnen. Das Landratsamt Tuttlingen / Untere Wasserbehörde stellt eine erneute befristete Genehmigung der Brunnennutzung in Aussicht. Es wird jedoch empfohlen bereits im Entwurfsstadium der Fachplanungen die technischen Einzelheiten, den Zweck und den Umfang der Brunnennutzung mit dem Landratsamt abzustimmen.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Bodenschutz

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

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).

Geisingen, den
15.03.2007

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner