



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Zementwerk West“

Textteil zum Plan (planungsrechtliche Festsetzungen)

Aufgrund von § 9 Abs. 1, Nr.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

in Verbindung mit §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (§ 9 BauNVO), siehe Planeintrag GI

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).

Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind nicht zulässig

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten einschließlich solcher im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag GRZ = 0,8

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 = 10 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 Scheddächer 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), 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 der Erschließungsstraße liegen.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen. Maßgebend ist die Höhenlage der Erschließungsstraße und die Tuttlinger Straße mit dem kombinierten Geh- und Radweg.

6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abstandsfläche zur Bahn Sichtdreiecke entlang der Tuttlinger Straße

siehe Planeintrag

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

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Außengeländes sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit mög-

lichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Oberflächenhelligkeit von selbstleuchtenden oder angestrahlten Werbeanlagen darf 25 Lux nicht überschreiten. (vgl. Umweltbericht M4)

Schutz des Oberbodens (DIN 19915)

Unbelastete Böden (Ackerböden) sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung an zu säen. Die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 sowie des Heftes 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM BW 1994) sind anzuwenden. Das Bodenschutzmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen ist zu beachten. (vgl. Umweltbericht M1)

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. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen bestimmte bauliche Maßnahmen (z.B. statische Auslegung) für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie), getroffen werden.

10. Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote (siehe Planeintrag)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Planzerhaltung

Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume Nr. 1, 2 und 5 sind zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen. Der Traufbereich ist mit einem festen Zaun vor Baubeginn zu sichern. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. (vgl. Umweltbericht V2)

Pflanzgebote

Bei 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.

Pflanzung einer Baumreihe entlang der Tuttlinger Straße

Entlang der Tuttlinger Straße sind als Fortsetzung der bestehenden und geplanten Baumreihe 10 Bäume (Nr. 5-14) I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualität: mindestens H mB StU 18-20 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 (Straßenbaumqualität), eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur. Pflanzart: *Acer platanoides* (Spitzahorn). Der Pflanzabstand hat untereinander mindestens 10 m zu betragen. Das durchwurzelbare Pflanzquartier beträgt pro Baum mindestens 12 m². Abgehende Bäume sind zu ersetzen. (vgl. Umweltbericht M2)

Pflanzung von Bäumen auf dem Privatgrundstück

Der Baum Nr. 3 der Baumreihe ist nach erforderlicher Rodung und Bau der Gebäude am gleichen Standort durch eine Winter-Linde (*Tilia cordata*), StU 18/20 zu ersetzen. Außerdem sind 14 Bäume (Nr. 15 bis 28) entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Pflanzqualität: mindestens H mB StU 16-18 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

Folgende Pflanzarten werden festgesetzt:

- *Acer platanoides*, auch in Sorten ‚Cleveland‘, ‚Allershausen‘ (Spitzahorn)
- *Alnus spaethii* (Purpurerle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Malus*-Arten Apfel (Zierapfel)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Prunus avium* auch i.S. ‚Plena‘ (Wildkirsche, auch i.S. gefüllt blühend)
- *Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt‘ (Traubenkirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Tilia cordata*, auch i.S. ‚Greenspire‘ (Winterlinde, Stadtlinde)

Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.

(vgl. Umweltbericht M3)

Pflanzung einer Feldhecke mit vorgelagertem Saum entlang der Bahnlinie

(siehe Planeintrag: Schemaschnitt Freihaltefläche entlang Bahndamm)

In der 15 m breiten Freihaltefläche entlang der Bahnlinie ist nördlich des anzulegenden Pflegewegs eine 6 m breite, dreireihige Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,50 m. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: mind. Str, v, 5 Tr., 60-100.

Folgende Pflanzarten werden festgesetzt:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus sanguinea* (Blut-Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Südlich der Hecke vorgelagert ist ein 3 m breiter blütenreicher Saum zu entwickeln. Ein-saat einer Saatgutmischung aus regionalem Saatgut mit mehrjährigen Arten (z. B. Saat-gutmischung Nr. 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Rieger-Hofmann GmbH oder Mischung Nr. 2 „Sonniger Saum“ der Syringa-Gärtnerei) oder qualitativ vergleich-barem autochthonem Saatgut (z.B. regionale Mähgutübertragung).

(vgl. Umweltbericht K1)

11. Entwässerung (Trennsystem)

Regenwasser:

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abfluss-beschleunigung 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.: Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kup-fer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zuge-lassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den be-schriebenen Metallen bestehen. (vgl. Umweltbericht V4)

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. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

(DIN-Normen)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. (vgl. Umweltbericht V1)

14. Naturschutz

Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 und 44 BNatSchG)

Folgende Nebenbestimmung sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

„Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.“ (vgl. Umweltbericht V3)

Dachbegrünung bzw. Solarnutzung auf Flachdächern (Empfehlung)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sollten zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie genutzt oder dauerhaft extensiv begrünt werden. Eine Kombination beider Systeme ist möglich. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Substratstärke der Dachbegrünung mindestens 10 cm. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saadmischung M10 der Firma Syringa bzw. Nr. 18 oder 19 der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. (vgl. Umweltbericht M5)

16. Hochwasser / Grundwasser

Die Überflutungsflächen der Donau erstrecken sich, wie aus der aktuellen Hochwassergefahrenkarten 24.11.2015 zu entnehmen ist, bis an die Bahnlinie heran und liegen somit außerhalb des Bebauungsplans.

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 mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser 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.

17. Bodenschutz

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

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang. Die Vorgaben der DIN 19731 und das Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sind zu berücksichtigen. Auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen wird hingewiesen (siehe Homepage des Landratsamtes TUT, Volltextsuche „Erdaushub“.)

18. Straßen - Immissionen:

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

19. Bahnanlagen - Immissionen und Schutz vor Gefahren:

Auf die Gefahren der 15.000 V – Oberleitung wird hingewiesen. Beim Arbeiten in diesem Bereich sind die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.

Im Nahbereich der Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen (z.B. Luft- u. Körperschall, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder bei Monitoren, med. Geräten u.a). 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.

Das im Bebauungsplangebiet ausgewiesene bebaubare Grundstück ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen und zu unterhalten.

Beleuchtungsanlagen sind gegenüber dem Bahnbetriebsgelände in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

20. Hinweise

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.

Gasversorgung:

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und ausreichend zu belüften. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen sollte so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn die geplante Baumaßnahme, 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).

Geisingen, den
14.03.2016

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner