



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“ (Planentwurf)

Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet **GE** (§ 8 BauNVO), siehe Planeintrag GE

Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Geisingen vom 14.10.2009 (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen) sind nicht zulässig. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Geisingen vom 14.10.2009 (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen), wenn es sich um branchentypische Randsortimente handelt und diese maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Tankstellen

Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.

Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

1.2 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO), siehe Planeintrag GI

Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

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.

Tankstellen

Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.

Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

1.3 Schadstoffkontingentierung

Sowohl im GE als auch im GI sind nur Nutzungen zulässig, deren NO_x-Emissionen nicht mehr als $0,047 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{Jahr}) \times \text{m}^2$ Grundstücksfläche betragen, sofern deren nutzungsbedingten NH₃-Emissionen in Kombination mit NO_x einen gemeinsamen Massenstrom von zusammen $0,047 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{Jahr})$ im Jahresmittel nicht überschreiten. Der Massenstrom von NH₃ ist in diesem Fall mit dem Faktor 14 zu gewichten, also die zulässigen NO_x-Emissionen sind um $0,014 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ je $0,001 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ NH₃-Emissionen zu reduzieren.

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

Die zulässige Gebäudehöhe darf höchstens 21,00 m betragen. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist die Bezugslinie zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Die Bezugspunkte sind im zeichnerischen Teil blau dargestellt. Die Bezugslinien gelten jeweils für den im Plan dargestellten Grundstücksteil.

Überschreitung

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten, wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen, sowie Lichtkuppeln und Scheddächer um 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Nichtüberdachte Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im 40-m-Bauverbotsstreifen der Bundesautobahn A81 zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Siehe oben: zulässige Gebäudehöhe

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abstandsfläche zur Autobahn A81, siehe Planeintrag

Sichtfelder zur Tuttlinger Straße, siehe Planeintrag

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von der Bebauung und von Bewuchs freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig.

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,50 m über Fahrbahnoberkante

freizuhalten. Ausnahmsweise können im zu prüfenden Einzelfall hochstämmige Bäume zugelassen werden.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Vorgaben zur Minimierung baubedingter Auswirkungen

Folgende Vorkehrungen und Regelungen sind zwingend zu beachten. Diese Regelungen sind deshalb auch in den Erschließungs- und Bauverträgen zu vereinbaren:

- Lagerung von Baumaterialien und Aushub sowie Anlage von Baustelleneinrichtungen nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- fachgerechte Handhabung von boden- und wassergefährdenden Stoffen
- Verwendung von biologisch abbaubaren Hydraulikölen
- Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung

7.2 Regelungen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Maßnahmen 1, 2 und 5 (siehe Umweltbericht Nr. 4.1) werden zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen 6 und 7.2 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2, und 4.3) werden zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen 7.2 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2, und 4.4) werden zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen 8 bis 10 (siehe Umweltbericht Nr. 4.1) werden zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen 11 und 12 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2 und 4.4) werden zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahme 13 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2) wird zwingend gem. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Die o.a. Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (Karte Nr. 2) dargestellt. Dieser Grünordnungsplan wird als Bestandteil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme 1: Regenwasserbewirtschaftung (siehe Textteil Nr. 11)

Maßnahme 2: Verwendung / Einsatz von insektenschonender Außenbeleuchtung

Maßnahme 3: Festsetzung von Emissionskontingenten (NO_x bzw. NH₃)

Maßnahme 9: Maßnahmenfläche für die Zauneidechse

Erhalt von Sträuchern

Maßnahme 5: Dauerhafter Erhalt und Pflege der Sträucher entlang der Tuttlinger Straße (im Bereich der Baufelder 5 und 6).

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Maßnahme 6: Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße.

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Gehölzgruppen, Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 2, Pflanzgröße 100/125 cm

Maßnahme 7.1: Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 26 Alleebäumen, Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stammumfang mind. 16/18 cm. Die restlichen Flächen um die Baumstandorte sind mit Landschaftsrasen zu begrünen

Maßnahme 7.2: Eingrünung entlang der Tuttlinger Straße

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 24 Alleebäumen, Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stammumfang mind. 16/18 cm. Die restlichen Flächen um die Baumstandorte sind mit Landschaftsrasen zu begrünen

Maßnahme 10: Pflanzung von Baumgruppen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von insgesamt 21 Bäumen. Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 14/16 cm.

Maßnahme 11: Pflanzung einer Baumreihe

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 12 Bäumen. Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Maßnahme 12: Pflanzung einer Baumreihe

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von insgesamt 7 Bäumen. Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Maßnahme 8:

a) Pflanzung und dauerhafter Erhalt eines großkrönigen Laubbaumes je acht Stellplätzen, pro Baum mit einer mind. 6 m² großen unbefestigten Baumscheibe. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.

b) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Grünflächen

Maßnahme 13: Ansaat der Grünflächen mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern.

7.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hängende-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

7.3 Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Maßnahme 14.1 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2) wird zwingend gem. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Die Maßnahme 14.2 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2 und 4.3) wird zwingend gem. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Die Maßnahme 14.3 (siehe Umweltbericht Nr. 4.2 und 4.4) wird zwingend gem. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Maßnahme 14.1:

Durchführung orientierender Voruntersuchungen auf Altlasten verdächtigen Flächen auf Gemarkung der Stadt Geisingen und ihrer Stadtteile im Umfang von rd. 186.252 € Maßnahmenkosten.

Maßnahme 14.2:

Durchführung orientierender Voruntersuchungen auf Altlasten verdächtigen Flächen auf Gemarkung der Stadt Geisingen und ihrer Stadtteile im Umfang von rd. 2.724 € Maßnahmenkosten als Ausgleich für den Bebauungsplan 'Zementwerk-Ost'.

Maßnahme 14.3:

Durchführung orientierender Voruntersuchungen auf Altlasten verdächtigen Flächen auf Gemarkung der Stadt Geisingen und ihrer Stadtteile im Umfang von rd. 2.076 € Maßnahmenkosten als Ausgleich für den Bebauungsplan 'Zementwerk-West'.

Hinweis:

Die o.a. Maßnahmen sind in der Karte Nr. 3 vom 25.01.2019 dargestellt.

8. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ausschluss

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.

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

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

Siehe hier im Textteil Nr. 7.2 und Grünordnungsplan (Karte 2)

11. Entwässerung und Grundwasserschutz (Trennsystem)

Im Bereich des Baugebietes ist mit Hangwasser - u. U. auch mit ergiebiger Schüttung - zu rechnen. Wird Grundwasser freigelegt, so ist dies dem Landratsamt Tuttlingen, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Regenwasser:

(vgl. auch Umweltbericht Nr. 4.1, Maßnahme 1 Regenwasserbewirtschaftung)

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Das Regenwasser von Dachflächen, Wegen, Plätzen und PKW-Parkplätzen nebst deren Zufahrten, soweit dies lediglich unschädlich verunreinigt ist, ist nach Möglichkeit über den belebten Oberboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden). Entlastungen zum Regenwasserkanal sind vorzusehen.

Das Regenwasser von Verkehrsflächen für LKW-, Umschlags- und Staplerverkehr ist bezüglich einer unschädlichen Verunreinigung zu prüfen und im Fall einer solchen adäquat wie das Regenwasser des vorherbeschriebenen Absatzes zu behandeln, bzw. zu versickern. Bei zu erwartenden schädlichen Verunreinigungen ist in Abstimmung mit der Stadt Geisingen die Einleitung in die RW-Kanalisation und zur städtischen Behandlungsanlage, bzw. je nach dem Grad der schädlichen Verunreinigung das Erstellen und Betreiben einer eigenen Behandlungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Bezüglich einer Rückhaltung des Regenwasserabflusses sind nachstehende Vorgaben einzuhalten:

Pro Quadratmeter versiegelter Fläche (Abflussfaktor 1,0) sind 26,5 l Rückhaltevolumen vorzuhalten, bei einer Drosselabflussmenge von 0,084 Liter/Sekunde pro Kubikmeter

Rückhaltevolumen. Eine versiegelte Fläche von 5.000 qm ergibt somit als Beispiel ein Rückhaltevolumen von 132 cbm und einen Drosselabfluss von 11,1 l/s.

Das Betreiben von Gründächern, versickerungsfähigen Belägen oder anderer abflussmindernder Anlagen kann durch einen geringeren Abflussfaktor das Rückhaltevolumen verringern. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen für Verkleidungen und Dacheindeckungen ist nicht gestattet, dies bedeutet einen Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall wie z. B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Kaminverwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Schmutzwasser:

Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abscheider) zu reinigen. Die Menge des einzuleitenden Schmutzwassers ist begrenzt durch die nachgeschalteten Entwässerungseinrichtungen. Die Schmutzwassermengen sind deshalb mit der Stadt Geisingen im Rahmen des Entwässerungsantrages abzustimmen.

Rückstau:

Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen. Auf die DIN 1986-100 sowie die Abwassersatzung der Stadt Geisingen wird verwiesen.

12. 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.

13. Naturschutz

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

Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./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.

Dachbegrünung bzw. Solarnutzung auf Flachdächern (Empfehlung)

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung wird empfohlen diese für Anlagen solarer Energie zu nutzen oder dauerhaft extensiv zu begrünen. 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. Saatmischung M10 der Firma Syringa bzw. Nr. 18 oder 19 der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

14. Bodenschutz

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten z.B. durch mehrgeschossige Bauweise und möglichst kurze Grundstückszufahrten.

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW- Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.)

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernäsung zu schützen. Die Miete darf nicht befahren werden. Sie ist bei längerer Lagerungszeit (über 6 Monate) mit geeigneten, tiefwurzelnden Pflanzen zu bepflanzen. Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Eine anderweitige Verwertung (Erdablagerung) von Oberboden/Unterboden ist rechtzeitig vorher dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt - schriftlich anzuzeigen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

15. Straßen - Immissionen:

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

Für geplante Baumaßnahmen ist von der obersten Straßenbaubehörde die Zustimmung einzuholen.

Eventueller Lärmschutz ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu errichten und zu unterhalten.

Außenwerbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs nicht beeinträchtigen.

16. Hinweise:

Schallschutz

Maßnahmen zum Schallschutz

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kommen in Abhängigkeit des Außenlärmpegels grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig etwaige Schlafräume den lärmabgewandten Fassaden zuzuordnen;
- Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wie bspw. passiven Außendurchlasselementen (ADL) oder aktiven Außenwandlüftern. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade weiterhin erfüllt werden.
- Baulicher Schallschutz durch Außenbauteile, wie beispielsweise durch vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden.
- Installation von nicht offenbaren Fenstern: Wenn an der lärmzugewandten Fassade nicht offenbare Fenster installiert werden, hat dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu Folge, dass kein maßgeblicher Immissionsort gegeben ist. Wenn in diesem Fall eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über die lärmzu-

gewandte Fassade besteht, ist der erforderliche Raumlufwechsel im schutzbedürftigen Raum ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenbauteile weiterhin erfüllt werden.

Hinweise zum Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz sind einzuhalten, insbesondere die von der obersten Bauaufsicht des Landes Baden-Württemberg eingeführten Bauvorschriften. Dies ist zurzeit die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016). Maßgeblich sind jeweils die Vorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Im Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen sind in den Karten K3 und K4 die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 und die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 tags und nachts dargestellt.

Für ausschließlich tagsüber genutzte schutzbedürftige Räume kann der für den Tagzeitbereich ermittelte Lärmpegelbereich der Bemessung zugrundegelegt werden.

Hinweise zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Vorrangig sollten schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite nach Süden hin orientiert werden und weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen oder Sanitärräume an der lärmbelasteten Gebäudeseite untergebracht werden.

Auf Flächen mit Beurteilungspegeln über 65 dB(A) tags sollten zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für schutzbedürftige Räume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Passive Außendurchlasselemente) vorgesehen werden, die den erforderlichen Mindestraumlufwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Auf Flächen mit täglichen Beurteilungspegeln über 69 dB(A) tags sollten zum Schutz vor Verkehrslärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden.

Im Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen sind in den Karten K1 und K2 die Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm tags und nachts im Plangebiet dargestellt.

Verfahren

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).

Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Prüffalles „Am Galgenbuck“, neuzeitlicher Galgen (Listennummer 18). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) im Bereich der Flurstücke 3319 und 3320 ist der Humusabtrag/ Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/ Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

Baugrund:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, welche von holozänen Abschwemm-massen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geisingen, den
10.04.2019

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner