Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan (Vorentwurf)
„DANUVIA81 West, 1. Abschnitt“

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 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe Planeintrag MI

Gartenbaubetriebe
Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig

Tankstellen
Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.

Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), siehe Planeintrag GRZ = 0,6

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 10,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Überschreitung
Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten - wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden wie folgt festgelegt (siehe Planeintrag):
- Baufenster Nordhälfte: 676,00 m < EFH 678,00 m ü. NN
- Baufenster Südhälfte: 675,00 m < EFH 677,00 m ü. NN

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßen- bzw. Gehwegniveau anzugleichen.

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

Sichtfelder zur Tuttlinger Straße, noch nicht im zeichnerischen Teil dargestellt

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 erforderlichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgebote) sind noch nicht ermittelt / festgelegt.

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	Eingriffliger 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
Viburnumlantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.3 Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die erforderlichen Maßnahmen sind noch nicht ermittelt / festgelegt.

8. 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.

9. Entwässerung und Grundwasserschutz (Trennsystem)

Regenwasser:

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 vorbeschriebenen 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:

Eine evtl. erforderliche Rückhaltung ist noch nicht berechnet / festgesetzt.

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.

10. 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.

11. 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 Flachdächer und flach geneigten Dächer 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.

12. 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 abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung 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.

13. Straßen - Immissionen:

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

Geisingen, den 30.04.2019	Walter Hengstler Bürgermeister	Thomas Kreuzer Stadtplaner