



## Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“

### 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<sub>x</sub>-Emissionen nicht mehr als  $0,047 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{Jahr}) \times \text{m}^2$  Grundstücksfläche betragen, sofern deren nutzungsbedingten NH<sub>3</sub>-Emissionen in Kombination mit NO<sub>x</sub> einen gemeinsamen Massenstrom von zusammen  $0,047 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{Jahr})$  im Jahresmittel nicht überschreiten. Der Massenstrom von NH<sub>3</sub> ist in diesem Fall mit dem Faktor 14 zu gewichten, also die zulässigen NO<sub>x</sub>-Emissionen sind um  $0,014 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{a})$  je  $0,001 \text{ kg}/(\text{m}^2 \times \text{a})$  NH<sub>3</sub>-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.

#### **7.2.1 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<sub>x</sub> bzw. NH<sub>3</sub>)

#### **Maßnahme 9: Maßnahmenfläche für die Zauneidechse**

Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, die vorgezogen vor Baubeginn durchzuführen ist. Erst wenn die Maßnahmenfläche voll funktionsfähig ist, können die im Vorhabenbereich befindlichen Individuen umgesiedelt werden. Der Fang muss durch einen erfahrenen Artkenner erfolgen und solange fortgesetzt werden, bis bei mehreren aufeinanderfolgenden Kontrollgängen bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr im Eingriffsbereich registriert werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der o.g. Maßnahmen zu überwachen und ihre Ausführung zu präzisieren. Der Erfolg der durchgeführten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen ist außerdem durch ein Monitoring zu belegen. Hierzu muss in den ersten drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen überprüft und die Belegung der Flächen dokumentiert werden. Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings bzgl. der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen für Zauneidechsen ist der Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### **7.2.3 Erhalt von Sträuchern**

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

#### **7.2.4 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.

### Allgemein gilt:

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine ausreichende Bewässerung der Bäume ist zu gewährleisten, welche der zunehmenden Trockenheit im Zuge des Klimawandels gerecht wird. Es ist darauf zu achten trocken-tolerante Baumarten zu verwenden. Es ist auf die Straßenbaumliste der GALK verwiesen: <http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/straassenbaumliste>.

### 7.2.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Maßnahme 8:

- a) Pflanzung und dauerhafter Erhalt eines großkrönigen Laubbaumes je acht Stellplätzen, pro Baum mit einer mind. 6 m<sup>2</sup> großen unbefestigten Baumscheibe. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.
- b) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang mind. 16/18 cm.

### 7.2.6 Grünflächen

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

### 7.2.7 Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ist unzulässig.

### 7.2.8 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	Eingrifflicher 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.

**Allgemein gilt:**

Gehölzrodungen sind im Rahmen dieser Untersuchungen zu vermeiden bzw. auf ein absolutes Minimum zu reduzieren sind und nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10.-28.2.) möglich.

**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 Pflanz-erhaltungsgebote (§ 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.

### **11.1 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 Staperverkehr 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:

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.

### **11.2 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.

### **11.3 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**

### **13.1 Vogelschutz:**

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. S. Maßnahmenvorschläge in der Pressemitteilung (11/2018) des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg:

<https://inv-bw.de/wp-content/uploads/2018/11/Pressehintergrund-Vogelschlag.pdf>

### **13.2 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.

### **13.3 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 abzuschieben, 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 (Erdablagung) 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**

### **15.1 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.

## 15.2 Sichtfelder

Im Plan festgesetzte Sichtfelder zur Tuttlinger Straße: siehe auch Textteil Nr. 6.

Für die Sichtfelder innerhalb des Plangebietes gilt (nicht im Plan dargestellt):

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht-genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht-genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 16. Hinweise

### 16.1 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 lärmzugewandte Fassade besteht, ist der erforderliche Raumlufthwechsel 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 Mindestraumluftwechsel 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.

#### **16.2 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).

### **16.3 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.

### **16.4 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. wasserwirtschaftlich 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.

### **16.5 Brandschutz**

Die Feuerwehr Geisingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch umliegende Feuerwehren können - aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiterbaulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

## 16.6 Terranetz

Für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw.) bei der terranets bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online - Leitungsauskunft zu nutzen:

<https://www.online-leitungsauskunft.net/>

Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online - Leitungsauskunft, erhalten Sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind.

## 16.7 Gasversorgung

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Geisingen, den 01.10.2019



Martin Nummerger  
Bürgermeister



Thomas Kreuzer  
Stadtplaner

## **Anhang 1 zum Textteil - Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“**

Zu den Festsetzungen „Einzelhandelsbetriebe“ im Gewerbegebiet  
(vgl. Textteil Nr.1.1)

### **Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente, gültig für die Stadt Geisingen – Stand vom 14.10.2009**

**Zentrenrelevante** Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Schnittblumen
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation

Alle nicht in der vorstehenden Aufstellung enthaltenen Sortimente sind **nicht zentrenrelevant**. Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und – ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel/Kücheneinrichtungen/Büromaterial
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung,
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Ofen
- Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikations-technik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgroßgeräte, Fahrräder u.ä.

K1 Pegelverteilung Straße tags

Pegelverteilung Straßenverkehr

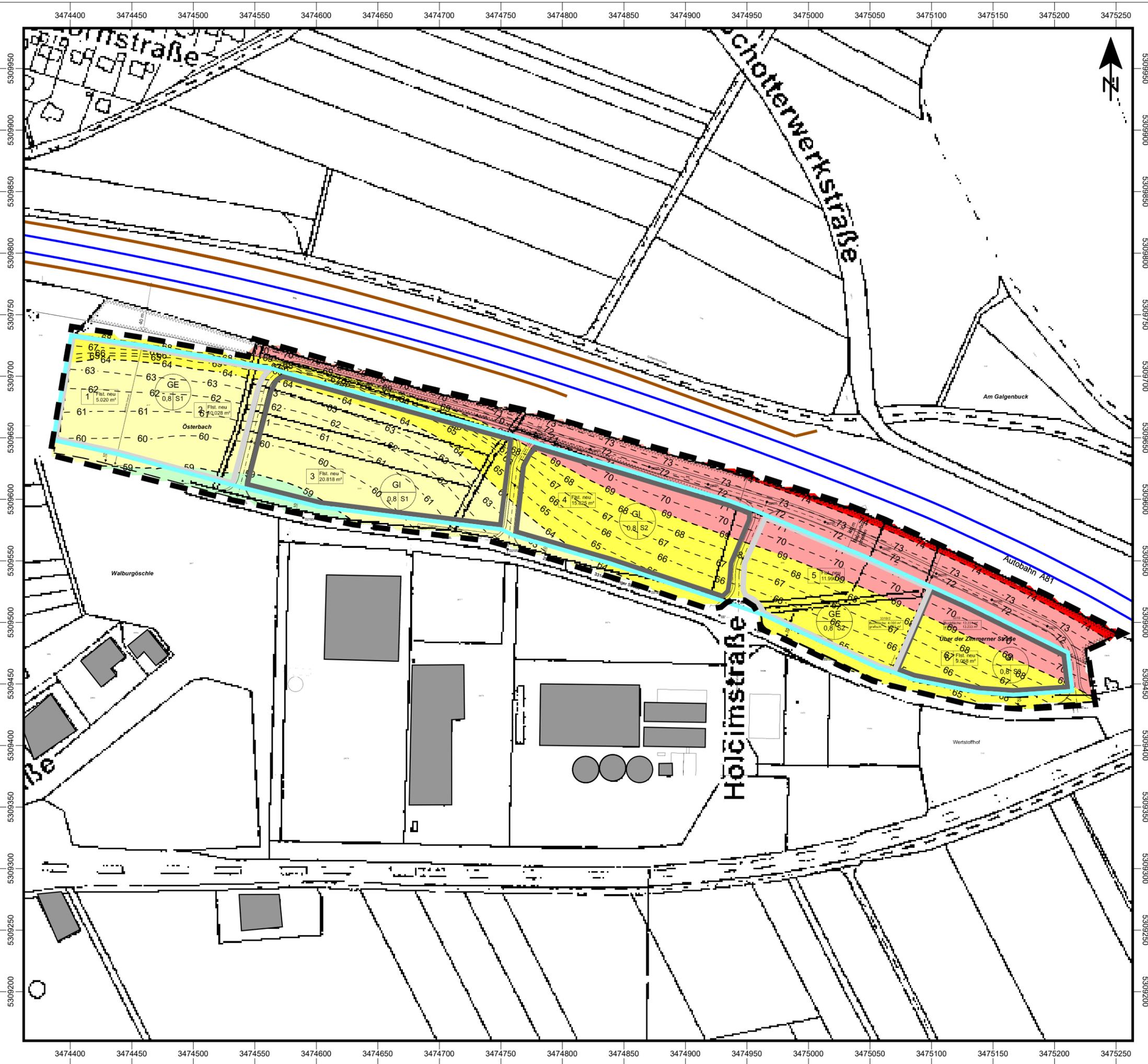
Beurteilungsgrundlage: 16.BImSchV  
 Zeitbereich tags (6-22 Uhr)  
 Rechenhöhe 21 m über Gelände  
 Stand: 02.04.2019

Legende

-  Gebäude
-  Emission Straße
-  Lärmschutzwand
-  Plangebiet
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiete GE
-  Industriegebiete GI

Pegelwerte tags in dB(A)

	<= 44
	44 < <= 49
	49 < <= 54
	54 < <= 59
	59 < <= 64 IGW
	64 < <= 69 GE
	69 < <= 74
	74 < <= 79
	79 < <= 84
	84 <



Maßstab 1:3.000



Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktbeurteilung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.

K2 Pegelverteilung Straße nachts

Pegelverteilung Straßenverkehr

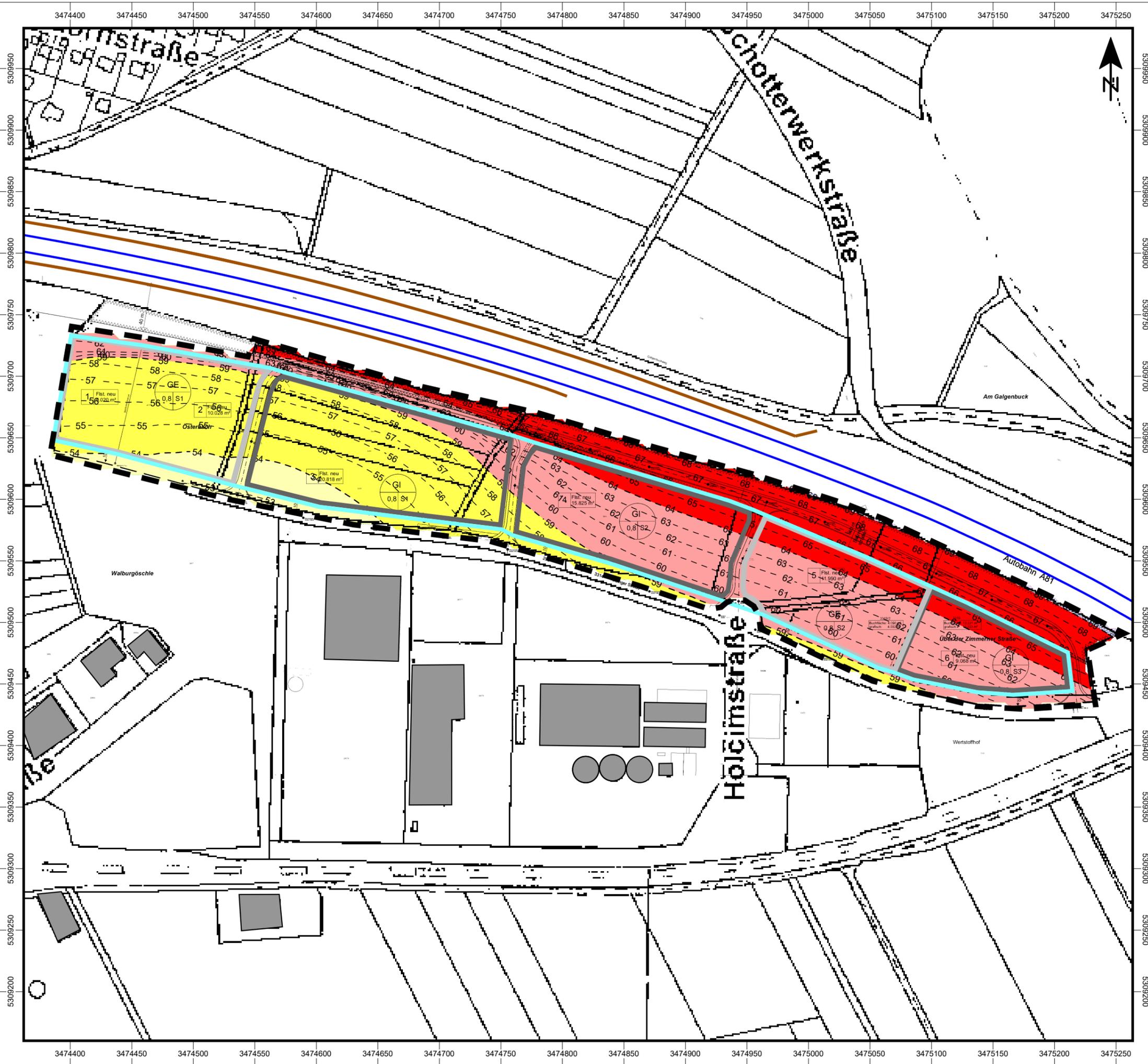
Beurteilungsgrundlage: 16.BImSchV  
 Zeitbereich nachts (22-6 Uhr)  
 Rechenhöhe 21 m über Gelände  
 Stand: 02.04.2019

Legende

-  Gebäude
-  Emission Straße
-  Lärmschutzwand
-  Plangebiet
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiete GE
-  Industriegebiete GI

Pegelwerte nachts  
in dB(A)

	<= 34
	34 < <= 39
	39 < <= 44
	44 < <= 49
	49 < <= 54
	54 < <= 59 IGW
	59 < <= 64 GE
	64 < <= 69
	69 < <= 74
	74 <



Maßstab 1:3.000



Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktbeurteilung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.



Bearbeitung: AJ-ASa  
 Projektnummer: 2385  
 Auftraggeber: Stadt Geisingen  
 Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik  
 Quelle Hintergrundkarte: Stadt Geisingen

K3 Lärmpegelbereich tags

Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (2018)

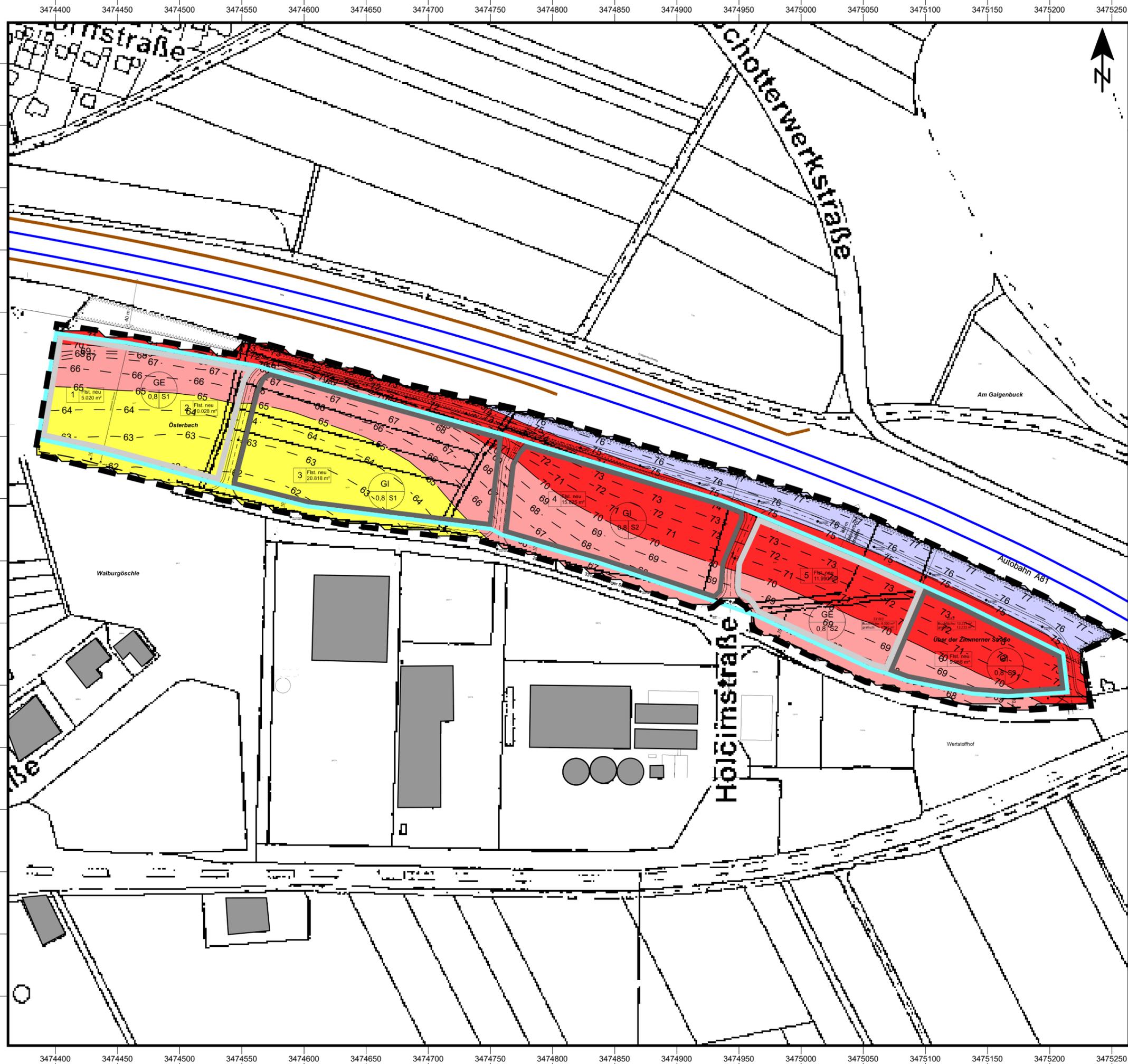
Rechenhöhe 21 m über Gelände  
Stand: 02.04.2019

Legende

-  Gebäude
-  Emission Straße
-  Lärmschutzwand
-  Plangebiet
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiete GE
-  Industriegebiete GI

Lärmpegelbereich in dB(A)

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <



Maßstab 1:3.000



Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktbe-  
rechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen,  
Reflexionen, etc.

K4 Lärmpegelbereich nachts

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018)

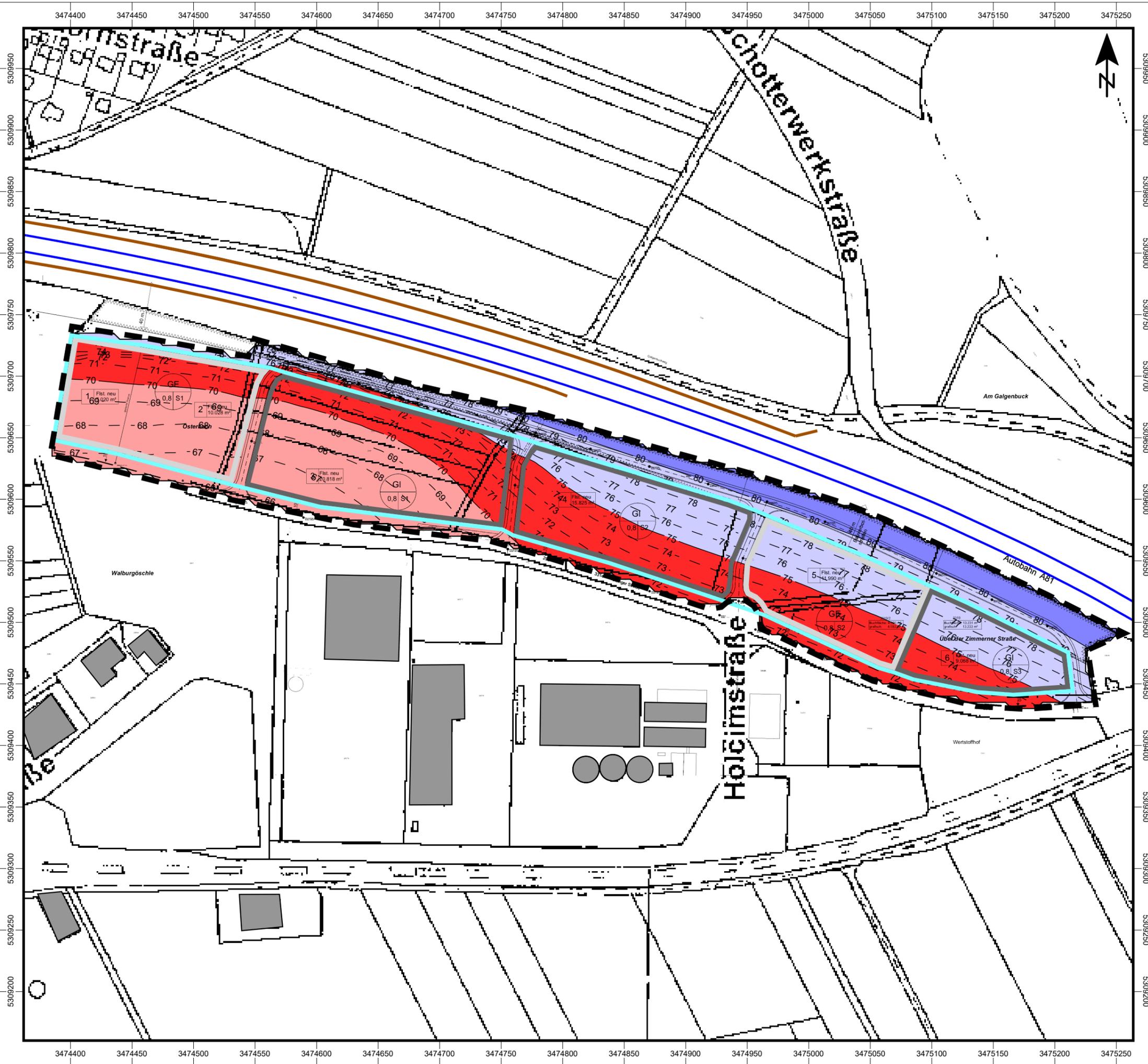
Rechenhöhe 21 m über Gelände  
Stand: 02.04.2019

Legende

-  Gebäude
-  Emission Straße
-  Lärmschutzwand
-  Plangebiet
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiete GE / SO
-  Industriegebiete GI

Lärmpegelbereich in dB(A)

	I	<= 55
	II	<= 60
	III	<= 65
	IV	<= 70
	V	<= 75
	VI	<= 80
	VII	<= 85



Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktbe-  
rechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen,  
Reflexionen, etc.