Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen
Bebauungsplan „DANUVIA81 West 2. Abschnitt“

Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen)
Vorentwurf

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 sind nicht zulässig

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.

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 = 21 m

Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EFH = 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 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag
Die Baugrenzen und Baulinien gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

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 zulässig.

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

Die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) muss zwischen 667,50 und 669,30 m ü.NN liegen. Hinweis: Die Straßenhöhe (Straße 2) fällt von Norden (669,00 m ü.NN) nach Süden (667,40 m ü. NN).

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau der „Straße 2“ anzugleichen.

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

keine

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

7.2.1 Allgemeine Regelungen

Die Ansaat der Grünflächen ist mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern auszuführen.
Die Anlage von Schottergärten in Form von vegetationslosen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ist unzulässig.

Weitere konkrete Maßnahmen werden im Planentwurf festgesetzt, sobald der beauftragte Umweltbericht vorliegt.

7.3 Regelungen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Konkrete Maßnahmen werden im Planentwurf festgesetzt, sobald der beauftragte Umweltbericht vorliegt.

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

Siehe hier im Textteil Nr. xx und Grünordnungsplan – noch nicht ausgearbeitet

11. Entwässerung und Grundwasserschutz (Trennsystem)

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird mittels Schmutzwasserkanälen über das Abwasserpumpwerk Kirchen-Hausen zur Verbandskläranlage Immendingen geführt.

Das Regenwasser / Niederschlagswasser wird zurückgehalten (Retention), behandelt und mittels Regenwasserkanalisation gedrosselt dem Vorfluter zur Donau zugeführt.

Die Details konnten aufgrund Krankheitsfall im Wasserwirtschaftsamt und der momentanen Situation bezüglich Corona-Virus noch nicht abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Abstimmung erfolgt, sobald die Situation dies zulässt.

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://lnv-bw.de/wp-contenUuploads/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 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.

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 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.

15. Straßen

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.

16. Schallschutz

Ein erster Zwischenbericht des Schallschutzgutachtens liegt bereits vor (vgl. Teil 5 der Unterlagen). Demnach können die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem geplanten Hotel ARAMIS relativ gut eingehalten werden, wenn die Bebauung an der Nord- und Westseite geschlossene Wände bekommt und diese Wände durch Baulinien örtlich festgelegt werden (vgl. rote Baulinien im zeichnerischen Teil). Nach der Ausarbeitung des endgültigen Schallschutzgutachtens werden die erforderlichen Festsetzungen hier im Textteil formuliert.

Geisingen, den 07.04.2020

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner