



## Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan (Entwurf) „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

**Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO), siehe Planeintrag MI

- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig
- Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.
- Vergnügungsstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
- 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

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 Schotterrassen 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). 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.

### **6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder zur Einfahrt in die Tuttlinger Straße (siehe Planeintrag):  
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.

Außerdem sind Grundstückszufahrten 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 nichtge-

nehmungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## **6.2 Fläche für Versorgungsanlagen** (siehe Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Nordostecke im Plangebiet befindet sich eine Erdgasreglerstation der bnNetze GmbH. Die Fläche wird für Erdgasversorgungsanlagen gesichert und ist weiß-gelb schraffiert dargestellt. Diese Fläche ist identisch mit der Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ (Zugang Heimfriedhofes).

## **7. Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb** (vgl. Umweltbericht Nr. 5.1)

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,

### **7.2 Regelungen und Maßnahmen** **innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **7.2.1 Regenwasserbewirtschaftung**

(Festsetzung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 1)

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung. 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. Bezüglich einer Rückhaltung des Regenwasserabflusses gilt, dass pro Quadratmeter versiegelter Fläche (Abflussfaktor 1,0) 26,5 l Rückhaltevermögen bei einer Drosselabflussmenge von 0,084 Liter pro Kubikmeter Rückhaltevolumen vorzuhalten sind.

#### **7.2.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung**

(Festsetzung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vgl. Umweltbericht Maßnahme 2)

Für die Außenbeleuchtung sind im Plangebiet Lichtquellen mit insektenschonender Bauart zu verwenden.

Als insektenschonend gelten nach dem aktuellen Stand der Technik ausschließlich die folgenden Lampentypen:

- Natriumdampf-Niederdruck oder LED-Lampen (sowie Verwendung anderer Leuchtmittel, sofern diese den hier genannten Anforderungen entsprechen und dies in geeigneten Gutachten und Prüfberichten nachgewiesen wurde)
- warmweiße Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin
- ausschließliche Verwendung staubdichter, geschlossener Lampen
- keine Verwendung nach oben oder seitwärts abstrahlender Lampen (upward light ratio (ULR) = 0 %), der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten
- das Leuchtmittel (Lampe) darf nicht nach unten aus dem Gehäuse herausragen
- Untersagung von Leuchtreklame / Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichtes (violett, blau, grün),
- keine Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern,
- maximale Leuchtpunkthöhe 6,50 m über Grund,
- keine Verwendung von Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter),
- Es wird empfohlen, die Beleuchtung in den Nachtstunden (von 23 - 5 Uhr) zu reduzieren.

### **7.2.3 Erhalt der Baumreihe entlang der Tuttlinger Straße**

(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie 25b BauGB - **vgl. Umweltbericht Maßn. 4)**

Die vorhandene Baumreihe (einschließlich Grünstreifen) ist durch Neupflanzungen gemäß Planeintrag zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen von Bäumen derselben Art zu ersetzen.

### **7.2.4 Erneuerbare Energien und Dachbegrünung**

(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1, Nr. 23b BauGB - **vgl. Umweltbericht Maßnahme 5)**

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

### **7.2.5 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes**

(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - **vgl. Umweltbericht Maßnahme 7)**

Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten; pro 250 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste, Stammumfang bei Bäumen mindestens 16/18 cm.

Je acht Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> mit regen- und wasserdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Pflanzliste, Stammumfang mindestens 16/18 cm.

Pflanzliste für 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 für Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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

#### **7.2.6 Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge**

(Festsetzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - **vgl. Umweltbericht Maßnahme 8**)

Stellplätze, Fußwege und sonstige gering belastete Erschließungsflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (wasserdurchlässige Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden.

### **7.3 Regelungen und Maßnahmen**

#### **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **Beitrag zum Bodenschutzkonzept auf Gemarkung der Stadt Geisingen**

**(vgl. Umweltbericht Maßnahme 9)**

Das Konzept umfasst in Abstimmung mit der Fachverwaltung folgende Leistungen:

- orientierende Untersuchung von Altlasten verdächtiger Flächen,
- vertiefende Detailuntersuchung und Sanierungsvoruntersuchung potentiell belasteter Flächen,
- Ermittlung und Sanierung von Flächen, bei denen auf Grund von Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht.

Der Umfang des Konzeptes geht dabei weit über den Kompensationsbedarf hinaus, der beim Bebauungsplan DANUVIA 81 Nord verursacht wurde, und eröffnet deshalb als Maßnahmenpool auch die Möglichkeit der Kompensation von Defiziten, die bei anderen Bebauungsplänen entstehen. Der Beitrag zur Realisierung des Bodenschutzkonzeptes wird in finanzieller Form geleistet. Die Umrechnung der Ökopunkte erfolgt dabei gemäß der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auf Grundlage der ÖKVO (2010), d.h. 4 Ökopunkte entsprechen Maßnahmenkosten von 1 Euro. Damit ergeben sich beim geplanten Baugebiet auf Grund des ermittelten Defizites (vgl. Kap. 5.3.2) von 30.297 ÖP Maßnahmenkosten in Höhe von 7.574,25 Euro, die als Beitrag zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes bereitzustellen sind.

## **8. Hinweise zur Entwässerung und Grundwasserschutz (Trennsystem)**

### **8.1 Kommunales Abwasser**

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 Leistungsfähigkeit und der Ausbaugrad der bisherigen Anlagen i. V. mit der momentanen und künftigen Belastung werden berücksichtigt.

Die Details konnten aufgrund Krankheitsfall und der momentanen Situation bezüglich Corona- Virus noch nicht abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Diese Abstimmung erfolgt, sobald die Situation dies zulässt. Das Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Anschluss in die Wege geleitet.

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:

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.

### **8.2 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.

### **8.3 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.

## **9. Hinweise zum 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.

## **10. Hinweise zum Naturschutz**

### **10.1 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.

### **10.2 Dachbegrünung und Solarnutzung auf Flachdächern**

(vgl. Umweltbericht Maßnahme 5)

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. Zur Minimierung der Anlockwirkung auf Insekten und Vögel sind bei Photovoltaikanlagen nur Module mit sogenannten Anti-Reflex-Strukturglas (Reflektion des Lichtes diffus und nicht polarisiert) zulässig. 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- Dachbegrünungsrichtlinie 2018.

## **11. Hinweise zum Bodenschutz**

(vgl. Umweltbericht Maßnahme 3)

Dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden dienen die folgenden Vorkehrungen und Maßnahmen:

Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

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- Stellplätze, Lagerplätze, 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 ab- zuschieben, 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 Z0 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.

## **12. Hinweise zu den umliegenden 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.

## **13. Hinweise zum Schallschutz**

(vgl. Umweltbericht Maßnahme 6)

Auf die Schalltechnische Untersuchung vom 03.04.2020 (vgl. Umweltbericht, Anhang 6) wird hingewiesen. Danach ist es grundsätzlich möglich, dass die gesetzlichen Anforder-

rungen an den Schallschutz eingehalten werden können, wenn z.B. folgende Maßnahmen bei der Planung und Ausführung beachtet werden:

### Maßnahmen zum Schallschutz

An den Fassaden der Baukörper, die in den gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte liegen, dürfen keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern liegen oder müssen ansonsten mit einer entsprechenden Festverglasung ausgestattet werden.

Grundsätzlich sind auch andere Maßnahmen denkbar, z.B. Laubengangerschließung, vorgehängte Fassaden usw. Sollte im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass hiermit gleichwertige Ergebnisse erreicht werden, kann von den festgesetzten Maßnahmen abgewichen werden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Im Bebauungsplangebiet liegen die Baugrenzen maximal im Lärmpegelbereich IV. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Einzelnachweis erfolgt (z.B. bei Berücksichtigung der Eigenschirmung des Gebäudes).

## **14. Hinweise zum Baugrund**

Es wird auf die Baugrunduntersuchung vom 22.01.2020 (Teil 7) hingewiesen.

Außerdem wird auf folgende Informationen des RP Freiburg, Referat 91, Geologie hingewiesen:

### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche durch quartären Schwemmschutt und holozäne Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

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

#### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen

#### Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

## 15. Hinweise zum Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Gräberfeld (Geisingen Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, muss frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkma-

le gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungs-grabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

## **16. Hinweis der Deutschen Telekom**

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: [Bbb-Donaueschingen@telekom.de](mailto:Bbb-Donaueschingen@telekom.de). Tel. +49 800 3301903.

Web: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt mc=alias 1156 bauherren>.

## **17. Hinweise zur Erdgasversorgung**

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Erdgas kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit über das bestehende Leitungsnetz an der Tuttlinger Straße versorgt werden.

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.

Geisingen, den  
20.04.2020

Martin Numberger  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner