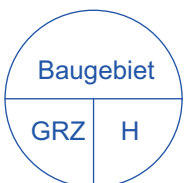


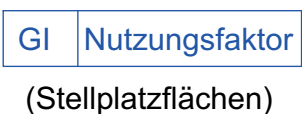
Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)
GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Nutzungsschablone



Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)
GRZ=Grundflächenzahl als zulässiges Höchtmass (§ 19 BauNVO)
H= Gebäudehöhe



Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
— Baugrenze • Bezugshöhe (geplante Straßenhöhe)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straße Verkehrsflächen beson. Zweckbestimmung
Pfliegeweg öffentlicher Geh- und Radweg öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche Baum Erhaltung Sträucher Erhaltung
Baum Anpflanzung Sträucher Anpflanzung

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung für die Regelung des Wasserflusses

Flächen für die überörtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs.2 Nr. 3)



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB): 67.993 m²
Bebauungsplan "Zementwerk Ost"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB): 65.232 m²
Bebauungsplan "Zementwerk Ost, 1. Änderung"
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
(§16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Bestehende Grenzen freizuhaltende Haltesichtdreiecke
neue Grenzen
Gemarkungsgrenze Geisingen/
Kirchen- Hausen ÜFH= Überflurhydrat TS Trafostation

Bebauungsplan
"Zementwerk Ost-
1. Änderung"



Änderung im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB

30.01.2018 Gemeinderat
Beschluss des Gemeinderates, den Bebauungsplan
aufzustellen sowie im vereinfachten Verfahren zu ändern,
gleichzeitige Billigung des Änderungsentwurfs (§§ 13, 2 Abs.
1 i. V.m. § 2 Abs. 4 BauGB)

21.02.2018 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

01.03.2018 bis 31.03.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§3 Abs.2 BauGB)

01.03.2018 bis 31.03.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

03.07.2018 Gemeinderat
Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die
Planänderungen (§ 4a Abs.3 BauGB)

11.07.2018 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

19.07.2018 bis 07.09.2018
Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs
(§3 Abs.2 BauGB)

19.07.2018 bis 07.09.2018
Beteiligung der betroffenenTräger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

26.10.2021 Gemeinderat
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
(§§ 10, 13 BauGB)

10.11.2021 Mitteilungsblatt
Ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttretens des
Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Geisingen, den 25.11.2021

Martin Numberger
Bürgermeister



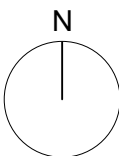
Thomas Kreuzer
Stadtplaner

architektur-k
gebäudeplanung
stadtplanung
tragwerksplanung

architekt thomas kreuzer
dipl.-ing.(uni) + dipl.-ing.(fh)
tuttlinger strasse 2
d-78187 geisingen

+49 (07704) 911-91
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen
"Zementwerk Ost-
1. Änderung"



0 10 20 30 m

Maßstab 1:1000
DIN A1

Projekt-Nr. 4246
Datei 4246-942

Plandatum: 20.09.2021
Bebauungsplan
zeichnerischer Teil



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Zementwerk Ost - 1. Änderung“

Begründung (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

- Für die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zementwerk Ost“
- und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke.
Größe des bisherigen Plangebietes = 67.993 m² (Zementwerk Ost)
Größe des geänderten Plangebietes = 65.232 m² (Zementwerk Ost – 1. Änderung)

1. Anlass der Planung:

Westlicher Teil des Plangebietes

Die BE-Alus Schmiede hat dem Technischen Ausschuss am 10.10.2017 einen 4-stufigen Plan zum Standortausbau vorgestellt. Damit dieser verwirklicht werden kann, soll das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert werden:

Das Maß der zulässigen Gebäudehöhe H entlang der Tuttlinger Straße wird von 9,0 m auf 10,5 m vergrößert, (Der Nutzungsfaktor ändert sich dadurch nicht). Die südliche Nutzungsabgrenzung und die südliche Baugrenze werden um 5,5 m nach Süden verschoben. Dadurch entsteht um die Silos herum eine zusätzliche Baufläche von 3.695 m² mit einer zulässigen Gebäudehöhe H = 12,5 m. Damit erhöht sich der Nutzungsfaktor für diese Fläche von 0,5 auf 1,75 und es ergibt sich hieraus eine Nachveranlagung der Erschließungskosten.

Regenwasserrückhaltung

Für die Regenwasserrückhaltung war im Bebauungsplan ursprünglich eine offene Wasserfläche vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entstand jedoch ein geschlossenes unterirdisches Drosselbauwerk mit Rückhaltebecken. Diese Änderung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Östlicher Teil des Plangebietes

Entlang der Holcimstraße (Bauabschnitt 1) hat sich 2016 / 2017 die Firma RUMA niedergelassen (Grundstück Nr. 2). Das Grundstück Nr. 4 hat die ortsansässige Firma Bertsche erworben. Deshalb wurde eine Neueinteilung der Grundstücke und der Bau einer zusätzlichen Stichstraße vom Wendehammer Richtung Osten (Holcimstraße, Bauabschnitt 2) geplant. Für die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 5 gibt es aktuell keine Kaufinteressenten.

Nördliche Abgrenzung des Plangebietes

Zeitgleich mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschloss die Stadt Geisingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ im regulären Verfahren nach § 2 BauGB. Der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs wird aus dem Plangebiet genommen und dem Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ zugeschlagen, damit „DANUVIA81 Nord“ auch in diesem Bereich von der Tuttlinger Straße aus erschlossen werden kann und sich die B-Pläne nicht überlappen.

INFO: Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“ mit dieser Abgrenzung geplant und ist seit dem 16.10.2019 rechtskräftig.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Die oben beschriebenen, teilweise bereits realisierten Baumaßnahmen und die weiteren Planungen für die gewerbliche Entwicklung in diesem Gebiet sollen in die Bebauungsplanänderung einfließen. Hierbei werden jedoch die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht verändert. D.h. der Änderungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

3. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht aufgestellt.

Im Textteil wird festgelegt, dass der Grünordnungsplan vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 die Grundlage bildet und für die Ausführung der Pflanzgebote maßgebend ist. Die einzelnen Pflanzgebote werden im geänderten B-Plan dargestellt und festgesetzt. Deshalb ist eine Änderung des Grünordnungsplanes entbehrlich.

Zeitgleich mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschloss die Stadt Geisingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ im regulären Verfahren nach § 2 BauGB.

Weil beide Plangebiete in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wurde die Bilanzierung für das Gebiet „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ zusammen mit der Bilanzierung für das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ erstellt.

Das Gebiet DANUVIA81 Nord überschneidet sich links und rechts des Kreisverkehrs mit dem Gebiet Zementwerk Ost. Deshalb wird das Gebiet Zementwerk Ost 1. Änderung um diese Überschneidungsfläche verkleinert. Diese Überschneidungsfläche war bisher Grünfläche im Gebiet Zementwerk Ost. Diese Grünfläche befindet sich künftig im Gebiet DANUVIA81 Nord. Aus diesem Grund wurde die Bilanz über beide Gebiete zusammengefasst und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens DANUVIA81 Nord ausgeglichen.

Damit wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Rahmen des Verfahrens „Bebauungsplan DANUVIA81 Nord“ berücksichtigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Zementwerk Ost“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan vom 12.04.2000 ist die Baufläche als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Zementwerk Ost – 1. Änderung“ reduziert sich um 2.761 m² (Anpassung an die Grenze des Wertstoffhofes und Herausnahme des Grünstreifens an der Nordseite). Der bisherige Gebietscharakter GI bleibt unverändert.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art (GI) und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Anfragen von Firmen unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde ein weiterer Nutzungsausschluss aufgenommen (Werbeanlagen für Fremdwerbung), da sich dieser Ausschluss in der Vergangenheit bewährt hat.

Die definierten Nutzungsausschlüsse, sollen die vorgesehene klassische Industrienutzung auf dem Gesamtareal sichern; sie beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die definierten Ausschlüsse sonst ausnahmsweiser Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) dienen ebenso wie der Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen (Bürogebäude und Gebäude für freie Berufe,

Tankstellen und Anlagen der Fremdwerbung) maßgeblich dem Erhalt der Fläche als echte zusammenhängende Produktionsfläche, die nicht durch anderweitige Nutzungen unterbrochen werden soll. Der Ausschluss von Fremdwerbung dient maßgeblich auch zur Vermeidung eines sonst zu befürchtenden „Trading down“, der gerade für einen Standort gehobener Industrieproduktion städtebaulich nicht erwünscht ist.

Der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen wurde gestrichen, weil insbesondere die Firmen auf den Grundstücken Nr. 2 und 3 jeweils eine betriebsbezogene Wohnung planen. Dadurch soll eine Überwachung der abgelegenen Grundstücke und Industrieanlagen gewährleistet werden.

Die Zweckbestimmung des Baugebietes als Industriegebiet bleibt insgesamt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung, führt nicht dazu, dass das im GI typische Nebeneinander industrieller Produktion und sonstiger gewerblicher Betriebe grundsätzlich in Frage gestellt wird. Gewerbliche Produktion und Handwerk als typische Gewerbenutzungen bleiben in weitem Rahmen zulässig.

Stand vom: 20.09.2021

Geisingen, den
25.11.2021

Martin Numberger
Bürgermeister



Thomas Kreuzer
Stadtplaner



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan „Zementwerk Ost - 1. Änderung“

Textteil (bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,

in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebietes gilt:

Industriegebiet = GI (§ 9 BauNVO), siehe Planeintrag

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gebäude für freie Berufe

Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht zulässig.
(§§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 13 BauNVO).

Tankstellen

Tankstellen sind nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für kulturelle Zwecke

Anlagen für kulturelle Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für soziale Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind als Ausnahme nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Betriebssport (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche (GFZ oder GF) gem. § 20 BauNVO, die zulässige Bau-masse (BMZ oder BM) gem. § 21 BauNVO und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) gem. § 20 BauNVO werden nicht festgesetzt.

Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt ausschließlich über die festgesetzten zulässigen Grundflächen (GRZ) und die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (H).

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

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 Schotterrassen ausgeführt werden.

Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), siehe Planeintrag H = ____

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die EGFH = 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 Sheds um 4,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) - entfällt -

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile. Baulinien sind keine festgesetzt.

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

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5. Höhenlage von baulichen Anlagen und Baugrundstücken

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauplätze Nr. 1 und 2 (bereits bebaut):

Die vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen (siehe roter Planeintrag EGFH =) werden als Bezugshöhen festgesetzt.

Die EGFH weiterer Bauabschnitte dürfen höchstens 20 cm tiefer und höchstens 50 cm höher als die Bezugshöhen ausgeführt werden.

Bauplätze Nr. 3, 4 und 5:

Die Bezugshöhe ist mit einem roten Punkt im zeichnerischen Teil festgelegt (= Höhe der Holcimstraße, 2. Bauabschnitt).

Die EGFH muss bei:

- Bauplatz Nr. 3 mindestens 30 cm bis höchstens 160 cm höher ausgeführt werden.
- Bauplatz Nr. 4 mindestens 20 cm bis höchstens 130 cm höher ausgeführt werden.
- Bauplatz Nr. 5 mindestens 10 cm bis höchstens 60 cm höher ausgeführt werden.

Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau anzugleichen.

6. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), siehe Planeintrag

Abstandsfläche zur Bahn (15 m breit) und zum Wertstoffhof (mind. 10 m)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist oberirdisch nicht zulässig. Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind zulässig. Bauarbeiten sind in Abstimmung mit der Bahn durchzuführen.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Außengeländes sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

Schutz des Oberbodens (DIN 19915)

Unbelastete Böden (Ackerböden) sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung an zu säen. Die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 sowie des Heftes 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM BW 1994) sind anzuwenden. Das Bodenschutzmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen ist zu beachten.

Altlasten

Durch die Stilllegung des Zementwerks wurde das Betriebsgelände definitionsgemäß als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Das gesamte Gelände wurde Anfang 2006 orientierend untersucht. Alle bekannten Altlasten wurden beseitigt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten geruchlich oder optisch auffälliges Material angetroffen wird.

Da die Fläche vorbelastet ist, darf anfallender Aushub auf einer Erddeponie nur eingelagert werden, wenn Deklarationsanalysen dies zulassen. Es wird empfohlen, die Ergebnisse dieser Untersuchungen bei Ausschreibungen zu berücksichtigen.

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

Ausschluss

Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen 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) - Empfehlung

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

10. Pflanzgebote und Pflanzserhaltungsgebote (siehe Planeintrag) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grundlage für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bleibt der bisherige Grünordnungsplan: siehe Plan Nr. 2B vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 (Ruderalfläche entlang der Bahnlinie IV.3.).

Anzahl und Standorte der Baumpflanzungen wurden in diesem Bebauungsplan „Zementwerk Ost 1. Änderung“ jedoch geändert.

Die im Bebauungsplan „Zementwerk Ost 1. Änderung“ neu festgesetzten Gehölze (standortgerechte Bäume und Sträucher) sind zu pflanzen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zulässig. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung bei festgesetzten Standorten zulässig. Zur Pflanzung von Bäumen sind ausreichend große Baumscheiben auszubilden. Für die Art der Ausführung der Pflanzgebote ist der Grünordnungsplan maßgebend:

siehe Plan Nr. 2B vom 09.01.2007 mit den textlichen Festsetzungen vom 09.01.2007, ergänzt am 09.03.2007 (Ruderalfläche entlang der Bahnlinie IV.3.).

Vorhandene und neu angepflanzte Gehölze und Grünflächen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

11. Entwässerung (Trennsystem)

Regenwasser:

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Das „ungeschädigte“ Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen für LKW - und Staplerverkehr ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Regenwasser von Dachflächen darf z.B. keine Metallverbindungen mit sich führen. Nur dann handelt es sich um „ungeschädigtes Regenwasser“.

D.h.: Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung

zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Regenwasser von PKW-Parkplätzen und deren Zufahrten ist über den bewachsenen Mutterboden zu versickern (z.B. über naturnah bewachsene Mulden).

Die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Hof- und Einfahrtsflächen auf den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig, sondern muss durch Einläufe oder Rinnen über den jeweiligen Hausanschlussschacht zur Regenwasser-Kanalisation erfolgen.

Schmutzwasser:

Häusliches Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Industrielles Schmutzwasser ist zuerst durch geeignete Maßnahmen zu reinigen.

Rückstau:

Die Rückstaugefahr aus Regen- und Schmutzwasserkanälen ist eigenverantwortlich zu prüfen. Gegen Rückstau sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen.

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)

Folgende Nebenbestimmung sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

„Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 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. Hochwasser / Grundwasser (vgl. Hochwassergefahrenkarten vom Mai 2016)

Die Überflutungsflächen HQ₁₀₀ der Donau liegen außerhalb des Plangebietes. Die Überflutungsflächen HQ_{EXTREM} reichen von Süden her bis an die Bahnlinie heran. Lediglich das südwestliche Grundstück Nr. 5 wird laut Hochwassergefahrenkarte teilweise überflutet. Dort muss das Gelände aber bis auf die Höhe der Holcimstraße aufgefüllt werden. Dann liegen auch alle Überflutungsflächen HQ_{EXTREM} außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der Grundwasserspiegel steigt bei Donauhochwasser an. Einschränkungen können sich dadurch insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

Es wird deshalb empfohlen möglichst keine Keller zu planen / bauen. Falls ein Keller aus betriebstechnischen Gründen aber unbedingt erforderlich ist, muss er mit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser bis OK Gelände ausgeführt werden.

Eine Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dem Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen/ Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

15. Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wieder zu verwenden.

Grundsätzlich ist mit dem Boden sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen haben Vorrang.

Die Vorgaben der DIN 19731 und das Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sind zu berücksichtigen. Auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen wird hingewiesen (siehe Homepage des Landratsamtes TUT, Volltextsuche „Erdaushub“.)

16. Straßen - Immissionen:

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

17. Bahnanlagen - Immissionen und Schutz vor Gefahren:

Auf die Gefahren der 15.000 V – Oberleitung wird hingewiesen. Beim Arbeiten in diesem Bereich sind die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.

Im Nahbereich der Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen (z.B. Luft- u. Körperschall, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder bei Monitoren, med. Geräten u.a). Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Das im Bebauungsplangebiet ausgewiesene bebaubare Grundstück ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen und zu unterhalten.

Beleuchtungsanlagen sind gegenüber dem Bahnbetriebsgelände in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

18. Hinweise

Geologie

Die nicht tragfähigen Bodenschichten der ursprünglichen Riedfläche wurden zum großen Teil (im Bereich der Zementwerksgebäude und darüber hinaus) gegen Kies ausgetauscht. Außerhalb dieser Flächen muss aber mit schlechtem bis nicht tragfähigem Baugrund bis ca. 8 m Tiefe gerechnet werden. Für Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird geologische Beratung durch ein fachkundiges Ing.-Büro bereits vor der Entwurfsplanung empfohlen.

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, welche von quartären Auenlehmen und Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

- 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 Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Verfahren

Die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung.

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 Betrieben. Vereinzelt findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung (§ 19 BImSchG).

Brandschutz

Beim Baugenehmigungsverfahren sind folgende Brandschutzvorschriften zu beachten:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung
- DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL

Stand vom: 20.09.2021

Geisingen, den
25.11.2021



Martin Numberger
Bürgermeister



Thomas Kreuzer
Stadtplaner