



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

Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen) Entwurf

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 sind nicht zulässig
- Tankstellen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Elektroladestationen.
- Anlagen für kirchliche Zwecke sind auch nicht als Ausnahme zulässig.
- 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 = 0,8

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 Schotterrassen 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
- Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 und 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

7.2 Regelungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßnahme 1 Regenwasserbewirtschaftung (Festsetzung: gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt und orientiert sich an den Vorgaben hier im Textteil unter der Nr. 11. Demnach erfolgt eine Bewirtschaftung von Niederschlagswasser über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung.

Am südlichen Ende der Straße 2 (jetzt benannt als "Pajunk-Straße"), parallel und nördlich zur Bahnlinie Offenburg-Konstanz ist ein öffentlich bewirtschaftetes Regenrückhaltebecken der Stadt Geisingen vorgesehen. Dimensionierung, Abflusssrosselung und die Behandlung des Niederschlagswasser erfolgen in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Maßnahme 2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung (Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, sind zu vermeiden. Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in flachen Winkeln und insbesondere in Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind soweit möglich zu vermeiden. Die Farbtemperatur der Beleuchtung sollte 3000 Kelvin nicht überschreiten. Kaltweißes Licht – mit einem hohen blauen Lichtanteil (Wellenlänge von unter 490 nm) - ist während des Abends und der Nacht zu vermeiden. Die Empfehlungen des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen gem. BfN Skript 543 sind zu beachten.

(siehe Link: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumete/skripten/Skript543.pdf>)

Maßnahme 3 Schutz gegen Vogelschlag
(Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fenster und Glasfassaden sollten zum Schutz gegen Vogelschlag mit für Vögel erkennbarem Glas ausgestattet werden, z.B. die Reduzierung von Durchsichten durch Aufbringen oder Einarbeiten von Markierungen als Punktraster oder Linien. Der Einsatz von baulichen Elementen, die von Vögeln schwer erkannt werden (z.B. Seilverspannungen, dünne Verstrebungen) ist zu vermeiden oder zu minimieren. [siehe Maßnahmenvorschläge in der Pressemitteilung (11/2018) des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg sowie in der Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (H. Schmid, P. Waldburger, D. Heynen, 2012, Bezugsquelle: Schweizerische Vogelwarte, CH-6204 Sempach)]

Maßnahme 4 Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeiten
(Hinweis auf § 44 Abs. 1 Nr. 1BNatSchG)

Die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Maßnahme 5 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Bodenschutz
(Hinweise)

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

Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

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 (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, 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.

Die 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) anzustreben ist. Die Aufstellung eines Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept wird für sinnvoll erachtet.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

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.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf einigen Bereichen der Gemarkung Geisingen, ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Geisingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

7.3 Kompensation nicht vermeid- bzw. minimierbarer Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßnahme 6 Herstellung einer kleinen Grünfläche (Festsetzung: §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (vgl. zeichnerischer Teil) ist eine schmale Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und extensive zu pflegen. Die Anlage vegetationslosen Kies-, Schotter- oder Splittflächen ist unzulässig. Um die Grünfläche für Insekten attraktiv zu gestalten, ist bei der Ansaat gebietsheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 30 % zu verwenden.

Maßnahme 7 Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen des Außenlärms (Hinweis Auf die Schalltechnische Untersuchung von HEINE + JUD)

Bei der Planung sollten die topographischen Gegebenheit ausgenützt werden und die Erschließung des Grundstücks über die Tuttlinger Straße erfolgen. Daraus ergibt sich im Norden eine Böschung von 5 bis 7 m. Damit lässt sich eine gute Abschirmwirkung von bodennahen Schallquellen (z.B. Fahrzeugbewegungen o.ä.) erzielen. Tätigkeiten im Freien, bzw. Hofbereiche sollten in Richtung Osten untergebracht werden.

Die Verladung sollte bei materialintensivem Betrieb möglichst in einer Verladehalle stattfinden.

Parkplätze, Lkw-Zufahrtswege und Anlieferbereiche sind in Richtung Osten des Plangebiets auszurichten, so dass die Betriebsgebäude bereits einen großen Teil der Schallabstrahlung abschirmen. Dasselbe gilt für die Positionierung der technischen Anlagen.

Bei den technischen Anlagen ist weiter zu berücksichtigen, dass diese nach Möglichkeit in massiv errichteten Technikräumen im Innern von Gebäuden untergebracht werden und über Zu- und Abluftöffnungen ins Freie arbeiten. Technische Einrichtungen sollten nach Stand der Technik weder ton- noch impulshaltig im Sinne der TA Lärm sein. Eine Aufstellung auf Dächern sollte vermeiden werden.

Bei Halleninnenpegeln (≥ 75 dB(A)) sollte bereits bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Außenbauteile und in besonderem Maße die Dächer, Oberlichter und Tore voraussichtlich mit einem höheren Schalldämm-Maß als bei „einfachen“ Industriehallen auszustatten sind.

Schallintensive Tätigkeiten sollten nach Möglichkeit ausschließlich im Innern der Gebäude stattfindet. Der Einsatz von Gabelstaplern im Freien ist nachts möglichst vollständig zu vermeiden. Reststoffbehälter sollten sich ebenfalls im Halleninnern befinden.

Maßnahme 8 Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge
(Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

Maßnahme 9 Baumpflanzungen entlang der Straße 2
(Festsetzung: §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Straße 2 (vgl. zeicherischer Teil) sind 4 Bäume verbindlich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m² mit regen und wasserdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Pflanzliste (vgl. Pflanzliste hier im Textteil Nr. 10), mit Stammumfang von mindestens 16/18cm.

Maßnahme 10 Maßnahmenfläche für die Goldammer
(Vermeidung der Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)

Im Bereich der südlich des Planungsgebietes gelegenen Ruderalfläche ist eine Betroffenheit der dort vorkommenden Goldammer festgestellt worden. Aus diesem Grund muss eine Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzhabitates in der Umgebung Geisingens erfolgen. Der Standort der Maßnahmenfläche ist mit der Stadt Geisingen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Als geeignete Fläche dienen mittlere bis trockene Standorte für den Aufbau einer Heckenstruktur. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, die vorgezogen vor Baubeginn durchzuführen ist. Die Maßnahme wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

7.4 Kompensation nicht vermeid- bzw. minimierbarer Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem beim Boden und in geringem Maße beim Schutzgut ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Schutzgutes ,Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch das vorgesehene naturschutzfachliche und grünplanerische Konzept im Plangebiet nur z.T. kompensiert werden. Nach den Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Das im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes verbleibende Defizit wird durch eine Beteiligung am Bodenschutzkonzept gedeckt, das beim Bebauungsplan "DANUVIA 81 Nord" entwickelt wurde und bereits vertraglich zwischen der Stadt Geisingen und dem Landratsamt Tuttlingen abgesichert ist.

Maßnahme 11 Beitrag zum Bodenschutzkonzept auf Gemarkung der Stadt Geisingen

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. Umweltbericht Kap. 5.3.2) von 140.085 ÖP Maßnahmenkosten in Höhe von 35.021 Euro, die als Beitrag zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes bereitzustellen sind.

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 / Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauBG)

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. 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.

10. Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus umweltfachlicher Sicht sind zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes standortgemäße heimische Pflanzenarten zu verwenden. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten lassen sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Umfeld des Plangebietes herleiten.

Vorschlagsliste für Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Vorschlagsliste für Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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, öffentlich bewirtschaftetes Regenrückhaltebecken der Stadt Geisingen). Dimensionierung, Abflussdrosselung und die Behandlung des Niederschlagswasser erfolgen in Abstimmung mit den Fachbehörden. Im Anschluss wird das Niederschlagswasser über den Vorfluter und unter Nutzung eines vorhandenen Durchlasses unter der Bahnlinie Offenburg-Konstanz der Donau (WA I) zugeführt.

Unabhängig von den städtischen Anlagen kann es je nach Art des Betriebs und der Verschmutzung von Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken erforderlich werden, eigene private Behandlungsanlagen (z. B. Koaleszenzabscheider) zu betreiben. Dies wird im Rahmen der Baugesuche behandelt.

In Bezug auf die gesplittete Gebühr für das Niederschlagswasser wird den privaten Bauherren empfohlen, unschädliche Versickerungsmöglichkeiten und Rückhaltungen (z. B. Einstaudach, Mulden, nicht versiegelte Fußwege, o. ä.) in Abstimmung mit den Fachbehörden zu prüfen.

12. Straßen

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.

13. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmungen sowie quartärem Schwemmschutt.

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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

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.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

14. Hinweise zu archäologischen Funden

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: merowingerzeitliches Gräberfeld. 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.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Günterstalstraße 67, 7910 Freiburg. Ansprechpartner ist dort Dr. Andreas Haasis-Berner: Tel. 0761/208-3585 - andreas.haasis-berner@rps.bwl.de.

Geisingen, den 14.07.2021

Martin Numberger
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner