PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)
(§ 9 BauNVO)

Quartiere G1 und G2

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben, Anlagen und Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten **unzulässig** (§1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO):

- Anlagen gemäß Spalten 1 und 2 Nr. 7 (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse) und Nr. 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen) der 4. BImSchV in der Fassung vom 15. Juli 2006 (BGBl I S. 2470)
- Anlagen der Abstandsliste der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen. Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen.

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion **untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen** für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.2 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann **eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen **kumulativ** erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wie viele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.

- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wie viele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn

- dort keine Wohnung vorhanden ist,
- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden,
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10 % der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200 m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.09.2001 (2. Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
- die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26. August 1998 eingehalten werden,
- die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht wesentlich gestört wird und
- die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in **§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen** sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls **nicht zulässig** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente
Folgende Sortimente sind **innenstadtrelevanter Art** (gem. IMMAKOM-Gutachten vom November 2002):

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren,
- Apothekenwaren,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren,
- Schuhe, Lederwaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte (kleinteilig),
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Musikalien, Ton- und Bildträger,
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

1.3 Emissionskontingente
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691: 2006-12 weder im Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Quartier	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
G1	65	59
G2	65	57

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

(Die schalltechnische Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil V", Projektnummer 6053, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg sowie die DIN 45691: 2006-12 sind Anlage zum Bebauungsplan und können bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die im zeichnerischen Teil als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem **Höhenbezugspunkt** (siehe Ziff. 2.3) und dem **höchsten Punkt des Gebäudedaches** gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern ist dies der First.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Energiegewinnungs- oder Antennenanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe **nicht angerechnet**.

2.3 Höhenbezugspunkt
Der **Höhenbezugspunkt** ist die **im Mittel gemessene Höhe der Erschließungsstraße** von der aus das Baugrundstück erschlossen wird.

Bei **Eckgrundstücken** sowie bei **zwei- oder mehrseitiger Erschließung**:

- Ist die Höhenlage der dem/den Hauptgebäude/n näher gelegenen Erschließungsstraße für die Ermittlung des Höhenbezugspunktes maßgebend.
- Kann ein anderer Höhenbezugspunkt ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sich die baulichen Anlagen hierdurch besser in das bestehende Gelände und die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die **Straßenhöhen** sind per Planeintrag in Form von **Höhenkoten auf der Straßenachse dargestellt**. Straßenhöhen in Bereichen zwischen den Höhenkoten sind durch Interpolation zu ermitteln.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das eingeschränkte Industriegebiet (GIe) ist eine "**abweichende Bauweise**" (a) festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier Einzelgebäude im Sinne der **offenen Bauweise**, jedoch **ohne Längenbeschränkung** zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind **nur innerhalb** der festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig. Diese Festsetzung **gilt nicht** für Werbeanlagen, Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen.

4.2 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind **nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** bzw. auf den **hierfür festgesetzten Flächen** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In den mit **St** gekennzeichneten Flächen sind nur **Stellplätze** zulässig.
In den mit **St/Ga** gekennzeichneten Flächen sind **Stellplätze und Garagen** zulässig.

5 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhält die **Zweckbestimmung**: **Erholungsgrün / Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung**.

In der öffentlichen Grünfläche sind frei geführte **Fuß- und Radwege**, **Plätze** mit unterschiedlicher Breite, sowie naturnah gestaltete **Mulden** und **Gräben** zur Zwischenspeicherung, teilweisen Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen zulässig und dauerhaft zu unterhalten.

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

6.1 FNL 2: Sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung
Die Grünzuge 02 und 05 müssen als **extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen** angelegt werden. Weiterhin sind naturnah gestaltete **Wassergräben** zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Entwässerung
Die Entwässerung hat im **modifizierten Trennsystem** zu erfolgen:

- **Niederschlagswasser von Dachflächen** ist den offenen öffentlichen Wassergräben oder der Regenwasserkanalisation für nicht verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.
- **Niederschlagswasser von allen sonstigen Flächen** auf dem Baugrundstück ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation für schädlich verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.
- **Betriebliches Abwasser** und **Schmutzwasser** ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.
- **Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen** ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation für schädlich verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.

6.3 Dachdeckung
Dachdeckungen aus Materialien bei denen durch Auswaschungen **Schadstoffe** in den Untergrund gelangen können (z.B. Kupfer, Blei oder Zink inkl. Titanzink) sind **nicht zulässig**.

6.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr
Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr, sind aus **wasserdurchlässigem Belag** (z. B. Pflaster mit Gras- oder Sickerfugen, Porenpflaster, wassergebundene Decken) herzustellen.

6.5 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche
Die für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche vorgesehenen Bereiche sind mit einem **wasserundurchlässigen Belag** zu versehen und über die Schmutzwasserkanalisation in die Kläranlage zu entwässern. Das Waschwasser ist über einen ausreichend bemessenen Abscheider vor Einleitung in das Kanalnetz zu führen.

Flächen, die eine Größe von **150 m² Grundfläche** überschreiten, sind zu **überdachen**.

6.6 Baufeldräumung - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baufeldbereinigung (Abräumen des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche, im Zeitraum August bis Ende Februar, durchgeführt werden, es sei denn, es wird vor Beginn der Bauarbeiten nachgewiesen, dass sich keine aktiven Brutplätze im Baugebiet befinden.
Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind diese Flächen durch regelmäßige Mahd offen zu halten, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter auszuschließen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärmimmis-sionen) erforderlich. Die Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) sind gem. DIN 4109 auszuführen.

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den straßenseitigen Fassaden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" auszubilden (siehe nachfolgend Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[1] und Ähnliches
		Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ansiedlung geringere Geräuschpegel als anhand der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen vorherrschen und auch im Rahmen der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben, können bei der Bemessung des erforderlichen Gesamtschalldämmmaßes diese nachweislich geringeren Pegel zugrunde gelegt werden.

Hinweis: *Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen denen für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr). Die Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) sind der schalltechnischen Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil V", Projektnummer 6053, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg zu entnehmen. Diese kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden.*

(Die DIN 4109 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden).

8 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Hinweis: Um eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Festsetzungen der Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Eisberg" herzustellen werden die Bezeichnungen der Festsetzungen beibehalten. Somit ergibt sich z. B. das Fehlen einer Festsetzung mit der Bezeichnung „pzpb 3", da diese hier nicht erforderlich ist.

An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Artenlisten sind in der Anlage zur Begründung tabellarisch zusammengefasst.

8.1 Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen
Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind generell auch **innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig**.

Andere Festsetzungen die zum Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Pflanzgebotsflächen führen können bleiben unberührt.

8.2 pzpb 1: Randeingrünung
Die mit pzpb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der im Planteil dargestellten Breite durchgehend und vollflächig (1 Pflanze / 2,25 m²) mit Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Fußwegeverbindungen zur Anbindung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist zulässig, wenn die Breite der Wege 3,0 m nicht überschreitet. Je Grundstück sind zwei Fußwegeverbindungen zulässig. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen sind in den pzpb1-Flächen nicht zulässig.

8.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün
Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind als **standorttypische Wiesenfläche** anzulegen **oder** mit **niedrigen Stauden und Gehölzen** zu bepflanzen.
Je Baugrundstück sind pro angefangene **5.000 m²** Grundstücksfläche **Zu- und Abfahrten** mit einer **maximalen Gesamtbreite** von jeweils **16 m** zulässig.

Die Errichtung von **Werbeanlagen** (entsprechend Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften) ist in den pzpb 2-Flächen **zulässig**.

8.4 pzpb 6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen
Auf den dargestellten Standorten sind **Laubbäume 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) **zu pflanzen**. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 - 20 cm** zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der **Baumscheibe** darf **4 m²** nicht unterschreiten.

Die eingetragenen **Pflanzenstandorte können**, falls erforderlich, **parallel der Straßen um bis zu 9 m verschoben werden**. **Quer zur Fahrbahn dürfen die Bäume um bis zu 5 m verschoben werden**. Voraussetzung für die Verschiebbarkeit der Bäume ist, dass sich der neue Standort entweder innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder innerhalb einer öffentlichen Grünfläche befindet.

8.5 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen
Auf den dargestellten Standorten sind **Laubbäume 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens **18 - 20 cm** zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der **Baumscheibe** darf **4 m²** nicht unterschreiten.

Die eingetragenen **Pflanzenstandorte können**, falls erforderlich, **um bis zu 3 m verschoben werden**.
Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen **Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche** sowie zu etwaigen **Geh- und Leitungsrechten einhalten**.

8.6 pzpb 8: Pflanzbindung Einzelbaum
Der gekennzeichnete, vorhandene Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.7 pzpb 9: nicht überbaute Grundstücksflächen
Pro **200 qm** nicht überbauter Grundstücksfläche ist **ein [1] Laubbaum** oder **Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. **Baumpflanzungen** auf Grundlage des Pflanzgebote **pzpb 7** und **pzpb 11 werden** auf das Pflanzgebot pzpb 9 **angerechnet**.

8.8 pzpb11: Stellplatzbegrünung
Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit jeweils **einem [1] Laubbaum oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) **je 8 Stellplätze** zu begrünen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung muss mindestens **18 - 20 cm** (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind **auf den privaten Grundstücken** die zur Herstellung des Straßenkörpers und die zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen **Befahrungen, Stützmauern, stützender Hinterbeton** und **Straßenunterbauten** bis maximal **1,50 m Tiefe festgesetzt**.
Die auf den privaten Grundstücken erforderlichen **Aufschüttungen und Abgrabungen** zur Herstellung des Straßenkörpers **sind im zeichnerischen Teil dargestellt**. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich **zuzüglich eines Streifens von 50 cm**, gemessen vom dargestellten Böschungsfuß ebenfalls festgesetzt.

In Bereichen **ohne zeichnerische Darstellung** sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen **Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 50 cm** Tiefe festgesetzt.

10 Zufahrtsverbote
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche **nicht auf die angrenzenden Grundstücke zugefahren werden darf**, sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

11 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraße „**Schickhardtallee**" ist als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche-Feinerschließung
Innerhalb der Quartiere G1 und G2 sind bei Bedarf, unter der Maßgabe der **Bedingungen gem. Ziff. 13.1** insgesamt bis **zu maximal 5.000 m² zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche** zulässig.

Die **Breite** der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal **12,75 m** betragen. **Wendeanlagen dürfen dieses Breitenmaß überschreiten**. Die **Lage**, **Ausrichtung** und **Anzahl** der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrs-Feinerschließung **frei** bestimmt werden.

12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Nagold zu belasten.

13 Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

13.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände
Innerhalb der Quartiere G1 und G2 ist, nach dem Eintreten der nachfolgenden Umstände auf einer **Gesamtfläche** von bis zu **maximal 5.000 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche** als zusätzliche Feinerschließung unter der Maßgabe der Ziff. 11.2 festgesetzt.

- Diese **Festsetzung tritt erst dann in Kraft**, wenn sie für die **Sicherung der Erschließung selbstständiger Baugrundstücke** innerhalb des Geltungsbereichs, oder auf den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen **erforderlich ist**.

Alle bisher bestehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden nach dem Eintreten dieser Umstände für den Bereich, auf dem die Feinerschließung geschaffen wird, aufgehoben.

14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Den **Eingriffen in Natur und Landschaft** auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum **Ausgleich** im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatz planextern	Externe Maßnahme **M1 „Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlage zur Herstellung der Durchgängigkeit der Nagold an der Wehranlage Wasserkraftanlage Rentschler"** gem. Umweltbericht	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich

15 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

15.1 Abwasserbehandlungsanlage
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „**Abwasserbehandlungsanlage**" sind baulich Anlagen die dieser Zweckbestimmung dienen zulässig.

15.2 Elektrizität
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung **„Elektrizität"** sind **Umspannstationen** zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FüR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „EISBERG, TEIL V"

(§ 74 Abs. 1, 5 und 7 LBO

1 Freiflächen
Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind, soweit sie nicht als Erschließungs-, Lager oder Stellplatzfläche ausgebildet werden, als **Grünflächen anzulegen** und entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung Ziffer XVII Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 1) zu bepflanzen (siehe auch: planungsrechtliche Festsetzungen).

2 Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen
Einfriedungen und **Stützmauern** dürfen eine Höhe von insgesamt **2,0 m** nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegene Einfriedungen sind blickoffen auszuführen.

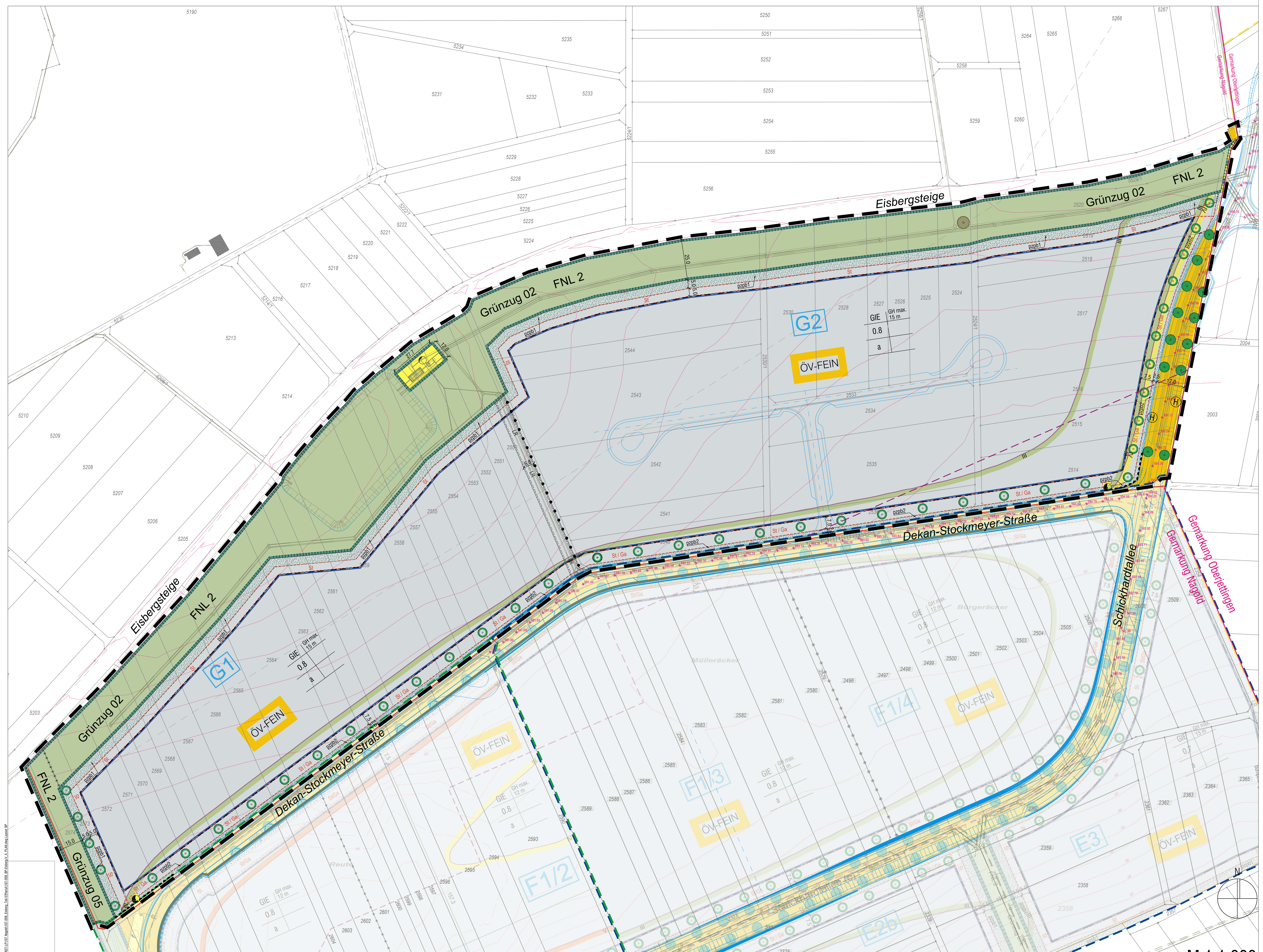
Einfriedungen sind mindestens **50 cm** von der öffentlichen Verkehrsfläche **zurückzusetzen**.

3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an **Gebäudefassaden** oder als **selbständige bauliche Anlagen** zulässig.

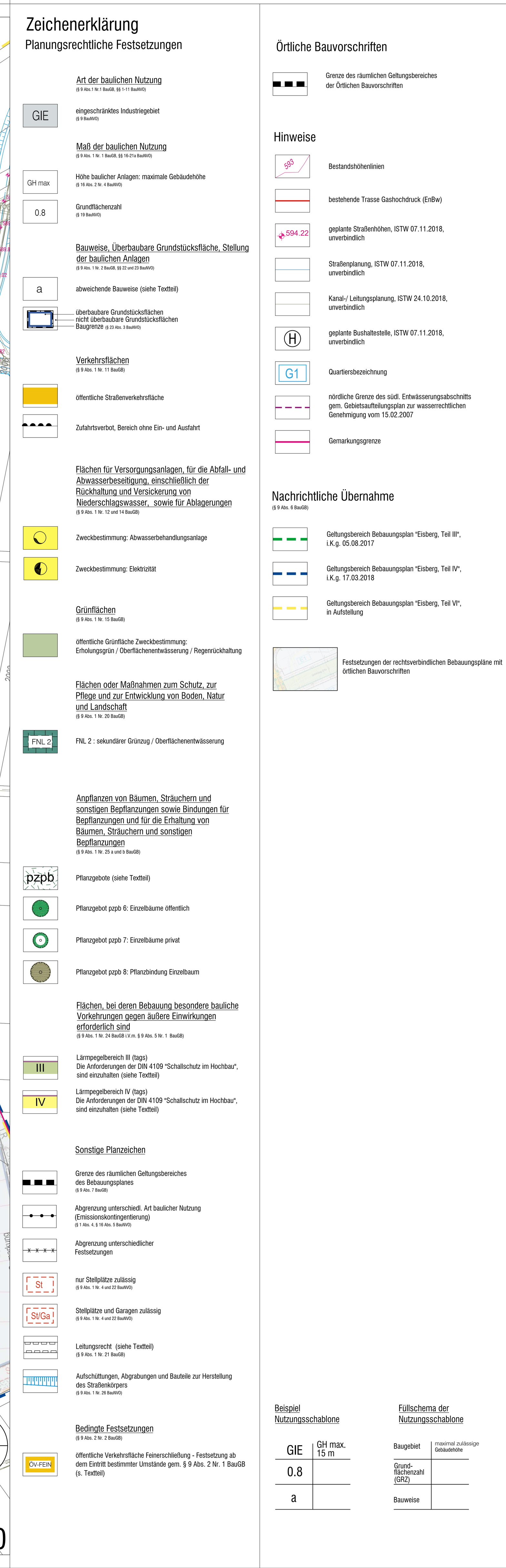
An **Gebäudefassaden** dürfen sie **2/5 der Fassadenbreite** nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen **1,5 m Höhe** nicht überschreiten.

Je Grundstück sind **max. zwei selbständige Werbeanlagen** zulässig. Der **Abstand** dieser Anlagen von der **öffentlichen Verkehrsfläche** darf **0,5 m nicht unter- und 7,5 m nicht überschreiten**. Selbständige Werbeanlagen dürfen eine **Gesamthöhe** von **10,0 m** und eine **Gesamtbreite von 5,0 m** nicht überschreiten.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel), Videowände,
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,5 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen an Fassaden ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen in den Pflanzzwang- und Pflanzbindungsflächen, mit Ausnahme der pzpb2- Flächen (Straßenbegleitgrün),
- Werbeanlagen deren Oberkante die geplante und realisierte Attika überschreiten,
- Werbeanlagen deren Oberkante die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreiten.
- Werbeanlagen im Bereich von Flächen für Leitungsrechte.



M 1:1.000



4 Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet **unzulässig**.

5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund der LBO ergangenen Rechtsverordnungen oder einer Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

HINWEISE

1 Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2 Erdaushub / Bodenbörse
Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen..
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub soll im Rahmen von Bodenbörsen für eine Wiedernutzung angeboten werden.

Weiterhin kann beim Landwirtschaftsamt angefragt werden, ob Oberboden für die Aufwertung von Ackerflächen benötigt wird.

3 Freiflächenplan
Die Freiflächen sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs. Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung des Bauantrages vorzulegen.

4 Brauchwassernutzung
Es wird empfohlen Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege), in Zisternen aufzunehmen und als Brauchwasser zu verwenden.

5 Grünpflege
Bei anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie nach Möglichkeit auch auf Düngemittel zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechende Regelung im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

Extensive Wiesenflächen sollen zwei Mal pro Jahr gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen sollte. Pflanzenschutzmaßnahmen sollen unterbleiben, auf eine Düngung ist zu verzichten.

6 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich der Leitungstrassen sind die Anlagen „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", DVGW, Technische Mitteilung GW 125 zu beachten.

7 Bodendenkmale
Sollten in der Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

8 Baugrundgutachten
Im Zeitraum von Februar bis April 2006 wurde durch die CDM Consult GmbH, Stuttgart ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt Nr.: 49696, Bericht Nr.:1).
Untersucht wurde das gesamte ca. 62 ha große Areal der Erweiterungsfläche des INGparks, westlich des ehemaligen Kasernenareals.

Das Gutachten behält somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Altlasten

Die vom Gutachter durchgeführten Erkundungen ergaben keine Hinweise auf Mülleinlagerungen oder Bodenverunreinigungen.
Altlastenbehaftete Flächen können somit nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen dennoch, insbesondere bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch in Absprache mit dem Landratsamt Calw erfolgen.

Die oberflächennahen Böden sind demnach nur schwach durchlässig und eignen sich nach ATV Arbeitsblatt 138 nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser .
Je nach Lage im Gebiet und abhängig vom Gebäudekonzept (mit oder ohne Unterkellerung), kommen die Fundamente im Bereich des Quartärs (Lösslehm oder Hangschutt) oder in den Kalksteinen des Oberen Muschelkalks zu liegen.

Aufgrund der punktuellen Erkundung sind Abweichungen der Untergrundverhältnisse von den im Gutachten enthalten Aussagen nicht auszuschließen. Daher sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich
Das Baugrundgutachten kann gesonderte Gründungsgutachten für einzelne Bauwerke nicht ersetzen.

Die Erstellung von einzelnen projektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Grundwasser
Hinweis: Im Baugrundgutachten wurden die damaligen Gesetzesgrundlagen zugrunde gelegt. Da diese zwischenzeitlich aktualisiert wurden gilt das Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. S. 2771).

Vom Gutachter wurde im Februar 2006 bis zu einem Niveau von 562,18 m ü. NN kein Grundwasser aufgeschlossen. Dieses ist vermutlich erst in den tieferen Schichten des Oberen Muschelkalks zu erwarten und dürfte daher voraussichtlich für die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht mehr relevant sein.

Erfahrungsgemäß liegt der Flurabstand für das Erkundungsgebiet bei > 25m.

In Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Niederschlagsgeschehen und stellenweise höheren Durchlässigkeiten im Bereich der quartären Schichten ist dort mit einem gelegentliche Schicht- bzw. Sickerwasseranfall zu rechnen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) die § 62 WhG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 49 WhG bzw. § 43 WG (Erdaufschlüsse, freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Eventuell, anfallendes Schicht- und Sickerwasser ist über eine Dränung gegen nicht drückendes Wasser (Fall b) der DIN 4095 zu fassen und abzuleiten.

Zum Schutz vor aufsteigender Bodenfeuchte ist unter den Bodenplatten eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Versickerung von Oberflächenwasser
Nach DIN 18 130 (Tabelle 1) wurden im Untersuchungsgebiet nur schwach durchlässige Böden angetroffen.
Die ermittelten Durchlässigkeiten zeigen, dass die anstehenden Böden die Anforderungen an eine Versickerung von Oberflächenwasser im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A138, Stand Januar 2002 nicht aufweisen können.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser ist beim Landratsamt Calw (vor Baubeginn) eine Erlaubnis einzuholen.

Gründungen
Im Baugrundgutachten sind allgemeine Empfehlungen für die Ausführung und Bemessung von Bauwerksgründungen enthalten.

Je nach räumlicher Lage und Planung des Bauvorhabens, mit oder ohne Unterkellerung, kämen Fundamente im Bereich des Quartärs (Lößlehm und Hangschutt) oder in den Kalksteinen des Oberen Muschelkalks zu liegen.

Sowohl die angetroffenen Lößlehmschichten als auch der Hangschutt können zur Absetzung von Gründungen herangezogen werden, sofern sie mindestens steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung aufweisen. Die unterhalb der quartären Deckschichten anstehenden Kalksteine des oberen Muschelkalks sind selbst zur Abtragung von großen Bauwerkslasten gut geeignet. Im Rahmen weiterer, auf das jeweilige Bauvorhaben zugeschnittenen, Erkundungsmaßnahmen sind die ausreichenden Mächtigkeiten und Konsistenzen des jeweiligen Gründungshorizontes nachzuweisen. Das vorliegende Baugrundgutachten kann einzelne Gründungsgutachten nicht ersetzen.

9 Geotechnik

Das LGRB teilt in seiner Stellungnahme vom 18.10.2018 unter anderem Folgendes mit:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen des Oberen Muschelkalks (Trigonodusdolomit), welche teilweise von Lößlehm überlagert werden.

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

Verkarstungsescheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigenpflicht gem. §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht beim LGRB eine elektronische Erfassung unter www.lgrb-bw.de /informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung.

10 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Insoweit sind keine Maßnahmen erforderlich
Schreiben vom 12.07.2007, AZ 62-1115.8 / CW-1136 und Schreiben vom 08.04.2009, AZ 62-1115.8 / CW-1168

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder.
Sie können nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

11 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III A, der mit Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 20.10.2010 festgesetzten westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg. Die Schutzbestimmungen und Verbote der RVO sind zu beachten. Diese liegt zur Ansicht beim INGpark bereit.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden_Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	**14.03.2018**
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 08.10.2018 bis 05.11.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom 08.10.2018 bis 05.11.2018
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	**28.11.2018**
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2018
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.12.2018 bis 21.01.2019
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 07.12.2018 bis 21.01.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	**27.03.2019**
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 u. 7 LBO BW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO/BW	**27.03.2019**

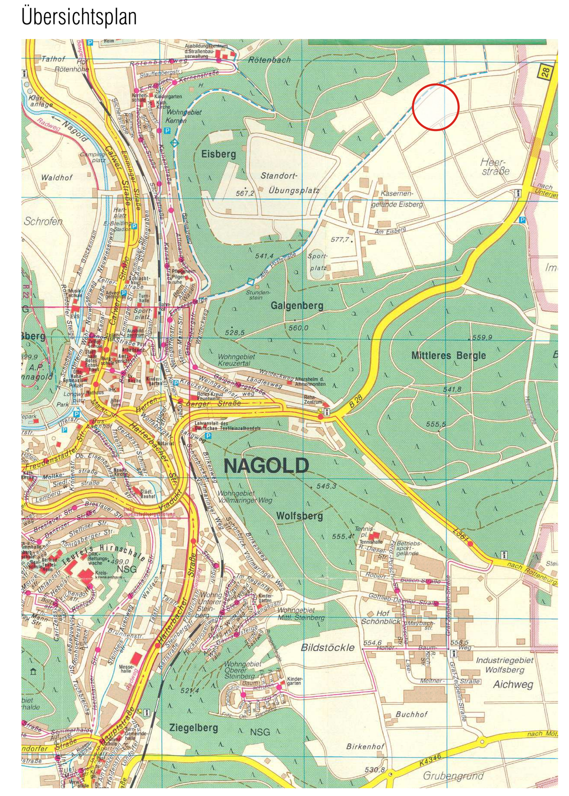
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung entspricht (Ausfertigung).

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, 29.03.2019

gez.
Jürgen Großmann, Verbandsvorsitzender

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	**06.04.2019**
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	**06.04.2019**

Übersichtsplan



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 05/2018
"Eisberg, Teil V"

vom 11.03.2019

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Interkommunaler Zweckverband
Industriepark Nagold Gäu
INGpark
Industriepark Nagold Gäu