PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)
(§ BauNVO)

Quartiere F1/1 und F1/2

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 den 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 (Kleinteile),
- 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	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
F 1/1	65	57
F1/2	65	61

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 Lr den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

(Die DIN 45691: 2006-12 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann 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 in 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 Grundstücksfläche
(§ 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.

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

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

In der öffentlichen Grünfläche werden 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 angelegt und dauerhaft 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
Der Grünzug 05 muss als **extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen** angelegt werden. Weiterhin sind naturnah gestaltete **Wassergräben** zur Ableitung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

- **Niederschlagswasser von Dachflächen** ist gedrosselt über eine dezentrale Rückhalteeinrichtung auf dem Baugrundstück den offenen öffentlichen Wassergräben oder der Regenwasserkanalisation für nicht verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.
- **Niederschlagswasser von allen sonstigen Flächen** auf dem Baugrundstück ist gedrosselt über eine dezentrale Rückhalteeinrichtung auf dem Baugrundstück 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 sind **nicht zulässig**.

6.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr
Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr, sind aus **wasserdurchlässigen 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 der Schmutzwasserkanalisation in die Kläranlage zu entwässern.

6.6 Baufeldräumung / Rodungen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Räumung der Baufelder oder die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

7 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a + 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 1", 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.

(Die DIN 4109: 2016-07 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden).

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 **Straßenuntarben** 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 Erschließungsstraßen **„Planstraße C (a)"** und **„Planstraße C (b)"** sind als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche-Feinerschließung
Innerhalb der Quartiere F1/1 und F1/2 sind bei Bedarf, unter der Maßgabe der **Bedingungen gem. Ziff. 12.2** insgesamt bis **zu maximal 6.100 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 Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

12.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände
Innerhalb der Quartiere F1/1 und F1/2 ist, nach dem Eintreten der nachfolgenden Umstände auf einer **Gesamtfläche** von bis zu **maximal 6.100 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche** als zusätzliche Feinerschließung unter der Maßgabe der Ziff. 11.2 festgesetzt.

- Diese **Festsetzung tritt erst dann in Kraft**, wenn sich 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.

13 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:

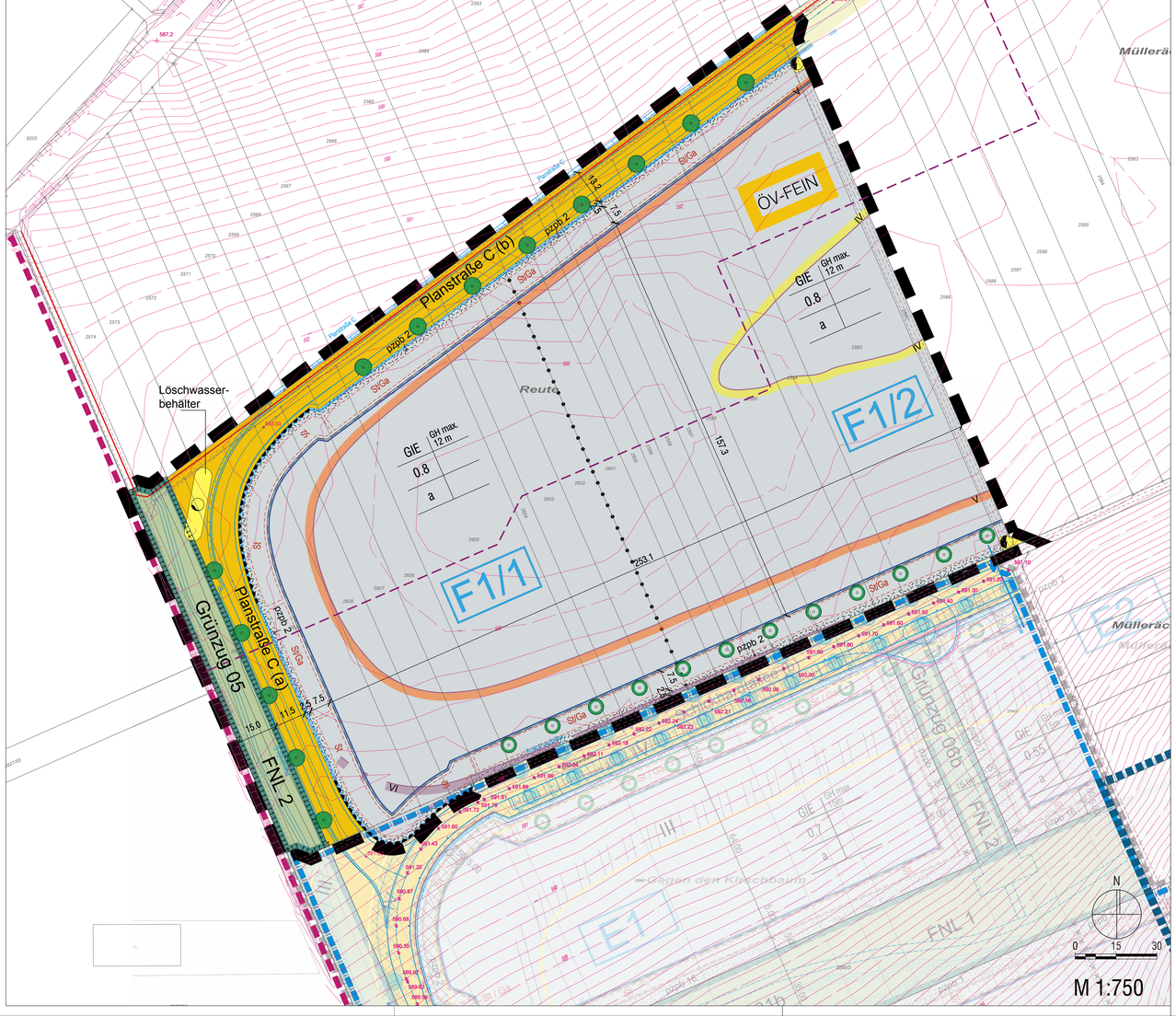
Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatz planextern	Externe Maßnahme **M1 „Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlage zur Herstellung der Durchgängigkeit der Nagold an der Wehranlage Wasserkraftanlage Rentschler"** gem. Umweltbericht	Grundzung zu **Grundstück** sämtliche Baugrundstücke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

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

14.1 Löschwasserversorgung
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung **„Löschwasserversorgung"** ist ein unterirdischer **Speicherbehälter** mit einem Fassungsvermögen von **ca. 400 m³** festgesetzt. Die Lage kann entsprechend den Erfordernissen angepasst werden.

14.2 Elektricität
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung **„Elektricität"** sind **Umspannstationen** zulässig.

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



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GIE — eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff.n.f.a.BauNVO)

GH max — Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektricität

Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Erholungsgrün / Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung

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

FNL — FNL 2: sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

pzpb — Pflanzgebot pzpb 2: Straßenbegleitgrün

Pflanzgebot pzpb 6: Einzelbäume öffentlich

Pflanzgebot pzpb 7: Einzelbäume privat

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

IV — Lärmpegelbereich IV
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten (siehe Textteil)

V — Lärmpegelbereich V
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten (siehe Textteil)

VI — Lärmpegelbereich VI
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Art baulicher Nutzung (Emissionskontingentierung)
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St — nur Stellplätze zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

St/Ga — Stellplätze und Garagen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

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

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

ÖV-FEIN — öffentliche Verkehrsfläche Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (s. Textteil)

Örtliche Bauvorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

Wegfestlegung in öffentlichen Grünflächen, Lage unverbindlich

Böschungen Bestand

Entwässerungsgraben öffentlich, Lage unverbindlich

Bestandshöhenlinien

F1/1 — Quartiersbezeichnung

nördliche Grenze des südl. Entwässerungsabschnitts gem. Gebietsaufteilungsplan zur wasserrechtlichen Genehmigung vom 15.02.2007

bestehende Trasse Gashochdruck (EnBW)

mögliche Straßenaufteilung, unverbindlich

591.60 — geplante Straßenhöhen, unverbindlich

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geplante Fortführung der Planstraße C (b) in Richtung Osten (außerhalb des Geltungsbereichs)

Geltungsbereich Bebauungsplan "Eisberg, Teil I, 2. Änderung", i.K.g. 12.12.2009

Geltungsbereich Bebauungsplan "Eisberg, Teil II,", i.K.g. 27.02.2010

Geltungsbereich Bebauungsplan "2. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II,", i.K.g. 20.12.2014

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften "Eisberg Teil II, 2.Änderung" i.K.g am 20.12.2014.

Beispiel Nutzungsschablone

GIE	GH max. 12 m
0.8	
a	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximal zulässige Gebäudehöhe
Grund-flächenzahl (GRZ)	
Bauweise	

Fläche:	ca. 5,17 ha
Aufstellungsbeschluss durch die Verbandversammlung: § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	19.11.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	21.11.2016 - 12.12.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	21.11.2016 - 12.12.2016
Auslegungsbeschluss durch die Verbandversammlung: § 3 Abs. 2 BauGB	24.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	06.06.2017 - 06.07.2017
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	06.06.2017 - 06.07.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: §10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO BW	26.07.2017
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: §74 Abs.1 u. 7 LBO mit §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §4 GemO BW	26.07.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil den Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung entspricht (Ausfertigung). Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den gez. Jürgen Großmann, Verbandsvorsitzender	04.08.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	05.08.2017
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	05.08.2017

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil III"

§ 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, Ziff. 7).

2 Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen
Einfriedungen und **Stützmauern** dürfen eine Höhe von **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 auf dem Dach,
- Werbeanlagen deren Oberkante die realisierte Attika überschreiten,
- Werbeanlagen im Bereich von Flächen für Leitungsrechte.

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.

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 in Gutachten enthaltenen 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 Bauvorhaben nicht ersetzen.

Die Erstellung von einzelnen projektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Grundwasser

Vom Gutachter wurde im Februar 2006 bis zu einem Niveau von 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 Einundzwegbeet 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 § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserabteilung und Umleitung) die § 19g bis I WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35 WHG und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WHG (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 (1998) ist Versickerung unbedenklich wenn sich 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.

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 29.11.2016 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmverfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen