PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
(SO1) SONSTIGES SONDERGEBIET- 1
KIRCHLICHES GEMEINDE- UND VERANSTALTUNGSZENTRUM

(§ 11 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Das SO1 dient der Unterbringung einer Kirche und von Anlagen für kirchengemeindliche Zwecke.

1.1.2 Zulässig sind

- Kirchen und kirchliche Gebäude bzw. Räume
- Gebäude oder Räume für kirchengemeindliche Zwecke, insbesondere Gruppen- und Seminarräume einschließlich der zugehörigen Nebenräume.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- Nutzungen der unter Ziff. 1.3 genannten Art

1.2 Art der baulichen Nutzung
(SO2) SONSTIGES SONDERGEBIET- 2
KIRCHLICHES GEMEINDE- UND VERANSTALTUNGSZENTRUM MIT UNTERGEORDNETEM WOHNEN

(§ 11 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Das SO2 dient der Unterbringung von Anlagen für kirchengemeindliche Zwecke und untergeordneter bzw. zeitlich beschränkter Wohnnutzung.

1.2.2 Zulässig sind

- Gebäude oder Räume für kirchengemeindliche Zwecke, insbesondere Gruppen- und Seminarräume einschließlich der zugehörigen Nebenräume.

1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- Nutzungen der unter Ziff. 1.3 genannten Art,
- Maximal zwei (2) Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder einen Seelsorger,
- Maximal vier (4) Appartements für zeitlich beschränkte Wohnnutzung mit einer maximalen Größe von je 25m² Wohnfläche,

wenn die vorgenannten Wohnflächen

- In der Summe eine Größe von insgesamt maximal 200m² Wohnfläche nach §5 42-44 der 2. Verordnung über wohn-wirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2. Berechnungsverordnung) nicht überschreiten und

- so angeordnet und mit entsprechenden technischen Einrichtungen (z.B. Zwangsbelüftung) ausgestattet werden, dass von den umgebenden Industriegebietsnutzungen (GI) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind die Nutzungen im GI keinen Einschränkungen unterworfen sind.

Ausserdem ist es erforderlich dass

- 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 und Änderung A1 vom Januar 2001 bemessen werden.

1.1 Art der baulichen Nutzung
(SO1 und SO2) SONSTIGES SONDERGEBIET 1 und 2
GEMEINSAME FESTSETZUNGEN

(§ 11 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Insgesamt maximal zwei (2) gastronomische Einrichtungen mit Küche und Nebenräumen,
- ein (1) Verkaufsraum,

soweit diese der Hauptnutzung dienen und in der Fläche deutlich untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 150m² nicht überschreiten.

1.4 Maß der baulichen Nutzung / zulässige Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 17 BauNVO)

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt 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.

1

2. Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist das bestehende Gelände. Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die in Gebäudemitte gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

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

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 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. §§ 12, 14 + 23 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind, sofern es sich um Gebäude oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche handelt, nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

5. Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt. Ausserhalb des festgesetzten Bereiche, sind private Grundstückszufahrten unzulässig.

6. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzung öffentliche Grünflächen: Parkartiges Straßenbegleitgrün. In der öffentlichen Grünfläche werden frei geführte Fuß- und Radwege, Platzbereiche und Kfz-Stellplätze mit unterschiedlicher Breite, angelegt und dauerhaft unterhalten.

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

Gehölzbestand
Der Gehölzbestand der 5m oder weiter von den Außenfassaden bestehender Gebäude entfernt ist, ist zu erhalten.
Bei Bäumen wird der maßgebliche Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammausbeuste und der Fassade gemessen.
Bei Sträuchern und sonstigen Gehölzen wird der maßgebliche Abstand zwischen der Strauch- oder Gehölzmitte und der Fassade gemessen.

2

Innerhalb der Pflanzgebote pzpb 3: Straßeneinrünung (vgl. unten: Planungsrechtliche Festsetzung Ziff 7.2) sind Eingriffe in den Gehölzestand dann zulässig, wenn sich diese innerhalb der geplanten Zu- und Abfahrten befinden.

Eingriffe in Gehölze sind nur zulässig, wenn das konkrete Bauvorhaben dies erfordert. Der Eingriff in den Gehölzbestand darf erst mit Baubeginn (gemäß § 59 LBO) der Maßnahme erfolgen.

Baumschutz
Bei zu erhaltenden Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Maßnahmen nach DIN 18290 durchzuführen.

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.

Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen
Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind generell auch innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig. Die zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans bestehenden befestigten Flächen, die sich innerhalb der Pflanzgebotsflächen befinden, sind auch weiterhin zulässig. Erst bei baulichen Veränderungen ist dort die Einhaltung der Pflanzgebote verbindlich.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude

7.1 pzpb1: Randeingrünung
Die mit pzpb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der im Planteil dargestellten Breite durchgehend und vollflächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen (entsprechend Ziff. B3) sind in den pzpb1-Flächen nicht zulässig. Siehe hierzu auch Ziff. 8 Leitungsrechte.

7.2 pzpb2: Grenzeingrünung
Die mit pzpb2 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu bepflanzen und mit einer vorgelagerten standorttypische Wiesen- oder Staudenfläche auszubilden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen (entsprechend Ziff. B3) sind in den pzpb2-Flächen nicht zulässig. Siehe hierzu auch Ziff. 8 Leitungsrechte.

7.3 pzpb3: Straßeneingrünung
Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der Erschließungsflächen sind als standorttypische Wiesenfläche anzulegen oder mit niedriger Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zu- und Abfahrten sowie die Errichtung von Werbeanlagen (entsprechend Ziff. B3) sind in den pzpb3-Flächen bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 16 m pro Grundstück zulässig. Siehe hierzu auch Ziff. 8 Leitungsrechte.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (vgl. Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 6) sind des Weiteren auch Baumpflanzungen sowie frei geführte Fuß- und Radwege, Platzbereiche und Kfz-Stellplätze zulässig.

3

Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)

SO1 — Sonstiges Sondergebiet - 1 Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum (§ 11 BauNVO, §1 Abs. 3 BauNVO)

SO2 — Sonstiges Sondergebiet - 2 Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum mit untergeordnetem Wohnen (§ 11 BauNVO, §1 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GH max. — Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

0.6 — Grundflächenzahl (§ 16 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)

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

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkartiges Straßenbegleitgrün

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 — Fläche mit Pflanzzwang / Pflanzbindung (siehe Textteil)
pzpb 1 : Randeingrünung
pzpb 2 : Grenzeingrünung
pzpb 3 : Straßeneingrünung

Flächen für Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR4 — Leitungsrecht 4 - Entwässerung

LR5 — Leitungsrecht 5 - Wasserversorgung

LR8 — Leitungsrecht 8 - Nahwärme

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Pflanzgebote

Örtliche Bauvorschriften

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

Bestandshöhenlinien

Bestandsgebäude

Bestehende Zisterne

Gasleitung Bestand

Schutzstreifen Gasleitung
vgl. Begründung Ziffer VIII.5

Bereiche mit möglichen Kampfmittelbelastungen

Bestehende Hydrantenzuleitung ungefähre Lage vgl. Begründung Ziffer VIII.3

Bestehende, nicht mehr erforderliche Telekommunikationsleitungen
vgl. Begründung Ziffer VIII.6

Bestehende Telekom-Hausanschlußleitung Verlegung möglich

Bestehende private Kanäle
vgl. Begründung Ziffer VIII.2

Überlieferte Leitungskorridore

Bestehende Stromleitungen EnBW (Auszug), Stand: 16.03.2011

Nutzungsschablone

SO	GH max.
0.6	
a	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

4

HINWEISE

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen (§ 4 BodSchG B.W.).

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. Der Bodenaushub ist innerhalb des Baugrundstücks zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2. Erdaushub

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Meldepflicht für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

3. Freiflächenplan

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

4. Pflanzlisten

Bei der Anlage von Vegetationsstrukturen sind die im Anhang zur Begründung aufgeführten Pflanzlisten zu beachten.

5. Brauchwassernutzung

Niederschlagswässer von Dächern und unbelasteten Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, wenig befahrene Fahrspuren) sind in der Regel in Zisternen aufzunehmen und als Brauchwasser zu verwenden. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschußwasser verzögert und gedrosselt über eine Niveauschaltung an die Kanalisation abgegeben wird, um den Speicherraum freizuhalten. Aus hygienischen Gründen darf das gesammelte Brauchwasser nur zur Bevässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung verwendet werden.

6. Löschwasserbevorratung

Der INGpark verfügt derzeit, ergänzend zum Turmbehälter der Gäuwasserversorgung mit 600 m³ Volumen, über zwei weitere Löschwasserbehälter im Verbandgebiet selbst. Löschwasserhydranten sind im Straßenraum vorhanden. Es kann im Einzelfall jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bauliche Nutzungen mit hoher Brandlast eine eigene Löschwasserversorgung sicherzustellen haben. Dies ist im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

8

7.4 pzpb4: Nicht überbaute Grundstücksflächen
Pro 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehende Vegetation wird bei Erhalt auf das Pflanzgebot angerechnet.

7.5 pzpb5: Tiefgaragenbegrünung
Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

7.6 pzpb6: Stellplatzbegrünung
Oberirdischen Stellplatzanlagen sind mit jeweils einem mittel- bis großkronigen, standortgerechten Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) pro 10 Stellplätze zu begrünen. Die bestehende Vegetation wird bei Erhalt auf das Pflanzgebot angerechnet.

7.7 pzpb8: Dachbegrünung
Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten und Solaranlagen, sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und mit Gräsern, Wildkräutern und ähnlichem flächendeckend zu begrünen und so zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für den Fall der Umnutzung des bestehenden Gebäudebestandes.

8. Flächen für Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen (siehe auch Hinweis Ziff. 11 Leitungstrassen).

8.1 Leitungsrecht 4 - Entwässerung (LR 4):
Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber und Eigentümer des Abwassernetzes und der Stadt Nagold zu belasten. Diese dürfen überbaut werden, wenn sichergestellt wird, daß die hier verlaufenden Entwässerungsleitungen mittels vor und hinter der Überbauung angeordneten Revisionsschächten für Wartungs- und Kontrollzwecke zugänglich sind. Neupflanzungen von Bäumen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

8.2 Leitungsrecht 5 - Wasserversorgung (LR 5):
Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber und Eigentümer des Wasserversorgungsnetzes und der Stadt Nagold zu belasten. Eine Überbauung sowie Neupflanzungen von Bäumen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

8.3 Leitungsrecht 8 - Nahwärme (LR 8):
Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber und Eigentümer des Nahwärmeversorgungsnetzes und der Stadt Nagold zu belasten.

5

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Aufenthaltsräumen des Kirchlichen Gemeinde- und Veranstaltungszentrums sind zum Schutz vor Außengeräuschen durch geeignete Maßnahmen an den Außenbauteilen die in der Tabelle 6 [1] der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Ausgabe August 1987) aufgeführten Anhaltswerte für Innenschallpegel einzuhalten. Als Aufenthaltsräume werden Kommunikations- und Arbeitsräume, Wohnräume und Schlafräume angesehen. Die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1990 und Änderung A1 vom Januar 2001) zu erfolgen.

Störungsempfindliche Wohnnutzungen können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung benachbarter Gewerbe- oder Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer störempfindlichen Wohnnutzung und den im Umfeld zulässigen, gewerblichen und industriellen Emissionen ist, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, an der störempfindlichen Nutzung selbst zu bewältigen.

Der entsprechende Nachweis der Gewerbe- und Industrieverträglichkeit der störempfindlichen Nutzung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1. Tabelle 6 der VDI-Richtline 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Ausgabe August 1987)

Raumart	A-bewertete		
	Mittelungspegel L_{eq} [1] dB	mittlere Maximalpegel L_{pmax} [1] dB	
1 Schlafräume nachts [2])			
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40	
1.2 in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45	
2 Wohnräume tagsüber			
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45	
2.2 in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50	
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber			
3.1 Unterrichtsräume, nutzbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vorlesungsräume, Aortpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50	
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55	
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60	

Tabelle 6. Anhaltswerte für Innenschallpegel L, (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) [9; 18], die nicht überschritten werden sollten

[1]) Für Flugverkehrsgeräusche ist vom zeitunbetonten Dauerschallpegel gemäß Fluglärmgesetz bzw. von DIN 45643 auszugehen.

[2]) Werte ist von der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszugehen, sie ist zeitgestaffelt von den örtlichen Verhältnissen abhängig. Die Differenz zwischen Beurteilungspegel der lautesten Nachtstunde und dem Mittelungspegel ist etwa 5 dB zuzüglich dem als Tage hernachenden Wert liegt, daß die Anhaltswerten (Schlafraumlautstärke) für die Ruhezeit 1 und 2 gelten.

10. Grundwasserschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg a.N., welches mit Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 20.02.2010 (GBl. Nr. 18 vom 17. Nov. 2010) festgesetzt wurde. Die aus Sicht des Gewässerschutzes notwendigen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob und welche besonderen Schutzvorkehrungen wegen der Lage im Schutzgebiet erforderlich sind.

6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „EISBERG, TEIL 1"
§ 74 (Abs. 1, 3 + 7) LBO

1. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Erholungsfläche, Zufahrt oder Stellplatzfläche ausgebildet werden, landschaftstypisch anzulegen und entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege, Zufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Belag (Pflaster mit Gras- oder Sickerfugen, Porenpflaster, wassergebundene Decken, Naturstein-, und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten) herzustellen. Der für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche vorgesehene Bereich ist jedoch mit einem dichten Belag zu versehen und über die Ortskanalisation in die Kläranlage zu entwässern.

2. Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

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. Die selbständigen 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),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,5 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen an Fassaden),
- Werbeanlagen in den Pflanzzwang- und Pflanzbindungsflächen, mit Ausnahme der pzpb3-Flächen
- Werbeanlagen auf dem Dach.

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.

7

6. Grünpflege

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

8. Altlasten

Das geplante Verfahren befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche AS Eisbergkaserne (Flächen-Nr. 259). Die Fläche wurde am 07.08.2006 auf „B – Entsorgungsrelevanz bewertet". Nördlich an den Bebauungsplan angrenzend, befand sich eine Tankstelle. Altlastrelevante Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten ist das Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren

9. Kampfmittel

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart fanden auf dem Kasernenareal weitere Bombardierungen (8./12./13.4.1945) statt, über die dem KMBD jedoch kein eindeutig auswertbares Luftbildmaterial vorliegt. Bilder vom 02.03.1945 sowie Bilder von einer Befliegung im Maßstab 1:40.000 vom Juli 1945 lassen Gebäudeschäden erkennen, die jedoch nicht zwangsläufig von Bombardierungen mit Sprengbomben hervorgerufen worden sein müssen, sondern auch bei Erdkämpfen z.B. durch Artilleriebeschuss oder durch Brandbomben entstanden sein können. Im Plantell sind Bereiche nachrichtlich gekennzeichnet, bei denen im Vorfeld von Erdarbeiten der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist (Bereiche mit möglichen Kampfmittelbelastungen).
Weitere Aussagen über mögliche Kampfmittelbelastungen sind im Stadtarchiv der Stadt Nagold zu überprüfen und ggf. Zeitzeugen zu befragen.

10. Lage unterirdischer Anlagen

Innerhalb der ehemaligen Eisbergkaserne ist die Lage verschiedener unterirdischer Anlagen,(z.B. Bunker, Zisternen, Leitungen, Kanäle), aus Zeiten der militärischen Nutzung, bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich dabei um die bestehende Zisterne am Nordrand des Plangebiets. Da aus militärischen Sicherheitsgründen die Lage unterirdischer Anlagen ggf. in der Lage ungenau dokumentiert wurde und bei der Ermittlung des ursprünglichen Bestands unterirdischer Anlagen teilweise widersprüchliche Informationen vorlagen, kann das weitere Vorhandensein solcher Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen hierzu werden im Bedarfsfall empfohlen.

11. Leitungstrassen

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.

Grundsätzlich bedürfen Baum-Pflanzmaßnahmen bzgl. der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

8

Bei der Ausführung von Tiefbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass weitere, unbekannte Leitungen in Erscheinung treten können (vgl. Hinweis Ziff. 10). Über die weitere Vorgehensweise ist dann im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt Nagold bzw.dem Zweckverband INGpark zu entscheiden.

Die ursprünglich überlieferten Leitungskorridore, für die nach neuestem Kenntnisstand keine Leitungsrechte erforderlich sind, sind daher in der Planurkunde zur Information weiterhin als Hinweis eingetragen.

Detaillierte Ausführungen zur Leitungssituation können der Begründung, Kap. VIII- Technische Infrastruktur, entnommen werden.

12. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde und Fundplätze entdeckt werden. Sollten bei der Durchführung von erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. In die Baugenehmigung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden nach § 20 Abs. 1 und auf Ordnungswidrigkeiten nach § 27 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg aufzunehmen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird.(§ 20 DSchG i.V.m. §27 DSchG).

13. Geotechnik

Eine orientierende Untersuchung zum Baugrund des Geländes der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, wurde mit Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0008 ebenfalls durchgeführt. Aufgrund der Heterogenität des Untergrunds sind jedoch keine für das Gesamtgelände einheitlichen Aussagen bzgl. Gründungstiefe und Tragverhalten im Bereich der Gründungssohle möglich. Neben lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung stehen im Plangebiet nach der Geologischen Karte unter Verwitterungsbildungen örtlich wechselnder Mächtigkeit Dolomit- und Kalksteine des Oberen Muschelkalkes an. Grundsätzlich muß mit Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Dolinen) gerechnet werden. Bei der Gründung von Gebäuden ist aufgrund der lokal variablen Untergrundbedingungen darauf zu achten, daß Gebäudefundamente in Bodenschichten gleichen Tragverhaltens gründen. Eine Gründung innerhalb der künstlich angefüllten Bodenbereiche (antropogene Auffüllungen) ist bis in die anstehenden, unverwitterten Felslagen zu führen. Zur Vermeidung von starken Differenzsetzungen bei Straßen- und Kanalbauwerken innerhalb der Auffüllbereiche ist der Einsatz von Geotextilien zu überprüfen.

14. Grundwasserschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg a.N., welches mit Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 20.02.2010 (GBl. Nr. 18 vom 17. Nov. 2010) festgesetzt wurde. Die aus Sicht des Gewässerschutzes notwendigen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob und welche besonderen Schutzvorkehrungen wegen der Lage im Schutzgebiet erforderlich sind.

9

15. Gasversorgung

Die nördlich, ausserhalb des Geltungsbereichs, bestehende Gashochdruckleitung der EnBW benötigt einen Schutzstreifen für Arbeiten im Umfeld der Leitung, von je 3m ab Leitungsachse. Dieser Schutzstreifen ragt leicht (ca. 1,50m) in den Geltungsbereich hinein und ist in der Planurkunde dargestellt.
Bei geplanten Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens (z.B. Fundamentierungsarbeiten für Einfriedigungen, Werbeanlagen o.Ä.) ist die EnBW rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Die Arbeiten werden dann seitens der EnBW bzgl. der einzuhaltenden Sicherheitsanforderungen vor Ort begleitet.
Sollten hier Geländemodellierungen geplant sein, ist die EnBW rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.
Bei der Planung sind die aktuellen DVGW Richlinien in Bezug auf Abstände der Bebauung zu Gasleitungen und Baumpflanzungen zu beachten. Grundsätzlich sind Aufgrabungen innerhalb des Schutzstreifens mit der Abteilung TTB Anlagenbetrieb Gas Gashochdruck abzustimmen. EnBW Regional AG, Bernd Rappold, Talstraße 117, Abt. TTBP, 70188 Stuttgart.

16. Bestehende Zisterne

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein unterirdisches Zisternengebäude mit einem Fassungsvolumen von 250m³. Dieses Bauwerk wird derzeit für die Ver- und Entsorgung des INGparks nicht benötigt, soll aber für eine mögliche zukünftige Wiederinbetriebnahme oder Umnutzung für andere öffentliche Zwecke gesichert werden. Private Eingriffe in das Zisternengebäude sind daher grundsätzlich unzulässig.

17. Internetauftritt des INGparks

Allgemeine und aktuelle Informationen zum INGpark können im World Wide Web unter **http://www.ingpark.de** eingesehen werden.

18. Ehemalige Wohngebäude

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf dem Furstück Nr. 2827/1 eine Reihenhauszeile mit 8 Wohngebäuden und eine Zeile mit einem Doppelhaus. Die Gebäude wurden während der militärischen Nutzung des Geländes als Wohnungen für Militärpersonal bzw. deren Angehörige errichtet. Gem. Grundstückskaufvertrag sind diese Bauten vom jetzigen Eigentümer innerhalb 5 Jahresfrist ab Vertragsabschluss zu beseitigen. Eine selbstständige Wohnnutzung ist im INGpark seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Eisberg Teil I", nicht mehr zulässig.

19. Artenschutz

Vor ggf. notwendigen Gehölzrodungen, aber insbesondere vor dem Abriss vorhandener Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.
Gerade bei Abrissarbeiten sind häufig Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Tierarten (Vögel wie z. B. Mauersegler, Mehlschwalben oder Fledermäuse) betroffen. Dies bedarf insbesondere dann der Überprüfung, wenn bspiv. leerstehende Gebäude oder Scheunen betroffen sind, aber auch Dacharbeiten während der Brutzeit können artenschutzrechtliche Konflikte nach sich ziehen.

10

**20. Schalltechnische