PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (GIE)
(§ 9 BauNVO)

Quartiere D2, E1 und E2
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 Anlage 1 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 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756),

- Anlagen der Abstandsklasse 2007 (Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007) der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der LfdNr. 28 (Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659.), vgl. Anlage.

- Kompostierungsanlagen,
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen, Lagerplätze, Lagerhäuser, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, Lagerhäuser mit einer 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.

Des Weiteren sind in den Quartieren E1 und E2 unzulässig:
- Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für den mit 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. 1.3 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 200m² Wohnfläche nicht überschreitet.

(die Wohnfläche ist gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S.2346) 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 von 26. August 1998 eingehalten werden.
- die Nutzung der Wohnung durch denjenigen 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, benessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit deshalb 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, Bestecke
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

1.3 Maß der baulichen Nutzung / zulässige Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 17 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
- Grundflächenzahl
- Maximal zulässige Gebäudehöhe

Als die Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem Höhenbezugspunkt (siehe Ziff. 2) und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Als Hochdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern ist dies der First.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Energiegewinnungs-, oder Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten.

1.4 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder im Tagesitraum (6.00 - 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Quartier	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
D2	65	50
E1	65	65
E2	65	65

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.

2. Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt § 9 Abs. 3 BauGB
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag festgesetzt. (siehe Ziff.1.3)

2.1 Höhenlage / Höhenbezugspunkt im Quartier D2
Die Erdgeschoß Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) ist gemäß Planeintrag auf maximal 581,50 m ü.NN festgesetzt. Eine Unterschreitung dieses Maximalwertes ist zulässig.

Der Höhenbezugspunkt im Quartier D2 ist die geplante Erdgeschoß Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) (vgl. Ziff. 1.3)

Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die in Mittel gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

2.2 Höhenbezugspunkt in den Quartieren E1 und E2
Der Höhenbezugspunkt in den Quartieren E1 und E2 ist das bestehende Gelände. (vgl. Ziff. 1.3)

Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die in Mittel gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

2.3 Haustechnische Anlagen und Brüstungen
Haustechnische Anlagen (ohne Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie in der Summe maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Dachfläche hinausreichen und mindestens 5,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Abs.1 gilt nicht für jenen Bereich im Quartier D2 wo eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17m festgesetzt ist; hier sind keine weiteren Höhenüberschreitungen mit haustechnischen Anlagen und Brüstungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausragen, sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m über die Dachfläche hinausragen.

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. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 + 23 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen, Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 + 23 BauNVO)
Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Innerhalb der mit ST/GA gekennzeichneten Flächen sind Garagengebäude bis zu einer max. Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Garagengebäude entlang der Schickhardtallee (a und b) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 20 % der an der Straße gemessenen Grundstücksbreite zulässig.

In den mit ST gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

5.1 Höhen von Garagengebäuden im Quartier D2
Die Gebäudehöhen von Garagengebäuden mit Flachdächern werden zwischen der gestalteten Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Attika gemessen. Die Gebäudehöhe von Garagengebäuden mit geneigten Dächern wird zwischen der geplanten Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) und dem Hochpunkt bzw. dem First gemessen.

5.2 Höhen von Garagengebäuden in den Quartieren E1 und E2
Die Gebäudehöhen von Garagengebäuden mit Flachdächern werden zwischen dem bestehenden Gelände und dem Hochpunkt bzw. dem First gemessen.

Die Gebäudehöhen von Garagengebäuden mit geneigten Dächern werden zwischen dem bestehenden Gelände und dem Hochpunkt bzw. dem First gemessen.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Höhe von -Garagengebäuden durch Geländeoberfläche unterschiedliche Werte, so ist die im Mittel gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den öffentlichen Grünflächen sind Rückhaltung und Versickerung, Pflanzgebote und Oberflächenentwässerung. 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 zugelassen.

Die nachfolgenden Pflanzgebote und Pflanzbindungen (pzpb) bleiben hiervon unberührt.

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

An den gegenüberliegenden Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, damit zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anordnen 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 (§3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen und befestigten Flächen, die sich innerhalb der Pflanzgebotsflächen befinden, sind auch weiterhin zulässig. Ebenso ist die Nutzungsänderung dieser baulichen Anlagen zulässig. Erst bei Abbruch und Neubebauung ist die Lage der Pflanzgebote wiederherzustellen.

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

7.1 pzpb1: Pflanzgebot Straßenbegleitgrün
Hier ist pzpb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der in dem Plantext dargestellten Breite durchgehend und vollflächig (1 Pflanze / 2,25 m²) mit Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Gehölzen zur Anbindung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist zulässig, wenn die Breite der Wege 3m nicht überschreitet. Je Grundstück sind 2 Fußwegverbindungen zulässig. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Verkehrsflächen (ausgenommen Zufahrt 3. der öffentlichen Bauvorschriften) sind in den pzpb1-Flächen nicht zulässig.

7.2 pzpb2: Straßenbegleitgrün
Hier ist pzpb2 gekennzeichneten Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als standortgerechte Sträucherhecke anzulegen oder mit niedrigen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten innerhalb des Pflanzgebots pzpb2 mit einer maximalen Gesamtbreite von 16 m, gemessen an deren breitesten Stelle, zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen (entsprechend Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften) ist in den pzpb2-Flächen zulässig.

7.3 pzpb3: Böschungszone „An Eisberg"
Die innerhalb der pzpb3-Flächen vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Sollen ein Gehölzbestand nicht vorhanden ist, sind die Flächen auf der dargestellten Breite durchgehend und vollflächig mit Gehölzen (1 Pflanze / 2,25 m²) entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) anzupflanzen und zu pflegen.

Im Überschneidungsbereich mit der Leitungsrechtsfläche LR1 (vgl. Ziff. 9), kann die Art Bepflanzung so angepasst werden, dass keine Schädigung der Leitungen zu besorgen ist.

8. Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BauGB
Gehölzbestand
Der Gehölzbestand der 5m oder weiter von den Außenfassaden bestehender Gebäude entfernt ist, ist zu erhalten. Bei Bäumen wird der maßgebliche Abstand anhand des Stammdurchmessers in 1m Höhe festgesetzt. Eine Unterschreitung dieses Maximalwertes ist zulässig.
Bei Sträuchern und sonstigen Gehölzen wird der maßgebliche Abstand anhand der Strauch- oder Gehölzbreite festgesetzt.
Eingriffe in Gehölze sind nur zulässig, wenn das konkrete Bauvorhaben dies erfordert. Der Eingriff in den Gehölzbestand darf (gemäß § 9 (1)b) erst mit Beginn der Fassadenarbeiten durchgeführt werden.

Die nachfolgenden Pflanzgebote und Pflanzbindungen (pzpb) bleiben hiervon unberührt.

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

An den gegenüberliegenden Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, damit zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anordnen 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 (§3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans bestehenden baulichen Anlagen und befestigten Flächen, die sich innerhalb der Pflanzgebotsflächen befinden, sind auch weiterhin zulässig. Ebenso ist die Nutzungsänderung dieser baulichen Anlagen zulässig. Erst bei Abbruch und Neubebauung ist die Lage der Pflanzgebote wiederherzustellen.

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

7.2 FNL 2 : Sekundäre Grünzüge / Oberflächenentwässerung
Die Grünzüge müssen als extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen angelegt werden. Weiterhin sind naturnah gestaltete Wassergräben zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Baufläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den FNL 2 -Flächen werden frei geführte Fuß- und Radwege und Plätze mit unterschiedlicher Breite angelegt.

7.3 FNL 4: Straßenbegleitende Gehölzzone
Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Innerhalb der mit ST/GA gekennzeichneten Flächen sind Garagengebäude bis zu einer max. Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Garagengebäude entlang der Schickhardtallee (a und b) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 20 % der an der Straße gemessenen Grundstücksbreite zulässig.

In den mit ST gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

7.4 Entwässerung
Die Entwässerung hat im modifizierten Trennsystem wie folgt zu erfolgen:
Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die offenen Straßenrinnen Wassergräben oder die Regenwasserkanalisation für nicht verunreinigtes Regenwasser den öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

Niederschlagswasser von allen sonstigen Flächen ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

7.5 Dachbegrünung
Dachbaustoffen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können sind nicht zulässig.

Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 20 m je Grundstück, gemessen an deren breitesten Stelle, sind in den pzpb4-Flächen zulässig. (vgl. Ziff. 12.2)

Werbeanlagen (entsprechend Ziff. 3. der örtlichen Bauvorschriften) sind in den pzpb16-Flächen nicht zulässig.

8.13 pzpb17: Begrünung von Böschungen ohne Standortfestsetzung
Böschungen mit einer Höhe von mehr als 1m, die nicht von den Pflanzgeboten pzpb 4 oder pzpb 16 erfasst sind, sind durchgehend und vollflächig (1 Pflanze / 2,25 m²) mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.14 pzpb18: Begrünung von Stützmauern
Bereiche von Stützmauern deren Höhe 1,50m überschreitet, sind vollflächig zu begrünen.

9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht 1 (LR 1)
Die eingetragene Fläche (LR1) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Nagold zu belasten.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen (siehe auch Punkt 8.2 Erhaltgebot).

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

Entlang der Schickhardtallee (a und b) und der Straße „Am Eisberg" sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrsimmissionen) erforderlich. Die Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) sind gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) auszuführen.

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche III, IV und V) an den straßenseitigen Fassaden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 Tabelle 8 auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächenfenster. Die Anforderungen gelten nicht für Aufenthaltsräume, die nachweislich einen geringeren Lärmpegel aufweisen als in Tabelle 8 angegeben. Hierzu ist eine Berechnung nach der Raumumfangs- und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 von November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile in dB nach DIN 4109 von November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Tabelle 1 : Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ausiedelung genringere als die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geräuschpegel vorherrschen und auch zu Beginn der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben, können bei der Bemessung des erforderlichen Gesamtschalldämmmaßes die geringeren Pegel zugrunde gelegt werden.

11. 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 zur Ver Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befarrun-

gen, Stützmauern, stützender Hinterbeton und Straßenunterbauten bis maximal 2,50 m Tiefe festgesetzt.

Die auf den privaten Grundstücken erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich zulässig,in einer Tiefenlinie von 50 cm, gemessen zwischen dem äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Beginn der Böschung oder befestigte Nebenanlagen.

In Bereichen ohne zeichnerische Darstellung sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von 2m Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 50 cm Tiefe festgesetzt.

12. Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Bereiche in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücke zugefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Hierbei gilt:
12.1 Zufahrtsverbot 1
In den gekennzeichneten Bereichen sind keine Zu- und Abfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig.

12.2 Zufahrtsverbot 2
In den gekennzeichneten Bereichen ist je Betriebsgrundstück kumulativ maximal eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 20m auf die angrenzenden Grundstücke zulässig. (vgl. Ziff. 8.3)

13. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,7m und 2,5m über Straßenhöhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten.

14. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
14.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen „Am Eisberg" sowie die „ Schickhardtallee (a und b) " sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Ausführung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

14.2 Öffentlicher Weg
Die mit V2 als Geh- Rad- und Wirtschaftsweg gekennzeichnete Fläche dient als öffentlicher Weg dem Fußgänger- und Radverkehr sowie der Sicherung von Versorgungsleitungen und angrenzenden Grundstücke. Die Ausführung des Weges ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

15. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. Ziff. 14.1 festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen treten hinzu und dann in Kraft, wenn die Zuge einer zukünftigen Verlängerung der Schickhardtallee oder auf andere geeignete Weise an andere Stelle ein weiterführende Wendemöglichkeit für Lastzüge geschaffen worden ist.

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 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 sogenannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

11. Anschlüsse
Werbeanlagen und Stellplätze sind nicht zulässig.

11.1 Gestaltung der Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern so zu gestalten, dass auf 4 Stellplätze mindestens ein Baum gepflanzt wird.

11.2 Gestaltung der Garagendächer
Garagendächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

11.3 Gestaltung der Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

11.4 Gestaltung der Einfriedungen
Einfriedungen sind mindestens 50cm von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

11.5 Gestaltung der Böschungen ohne Standortfestsetzung
Böschungen sind in zeichnerischen Teil nicht festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich zulässig,in einer Tiefenlinie von 50 cm, gemessen zwischen dem äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Beginn der Böschung oder befestigte Nebenanlagen.

In Bereichen ohne zeichnerische Darstellung sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von 2m Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 50 cm Tiefe festgesetzt.

12. Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Bereiche in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücke zugefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Hierbei gilt:
12.1 Zufahrtsverbot 1
In den gekennzeichneten Bereichen sind keine Zu- und Abfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig.

12.2 Zufahrtsverbot 2
In den gekennzeichneten Bereichen ist je Betriebsgrundstück kumulativ maximal eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 20m auf die angrenzenden Grundstücke zulässig. (vgl. Ziff. 8.3)

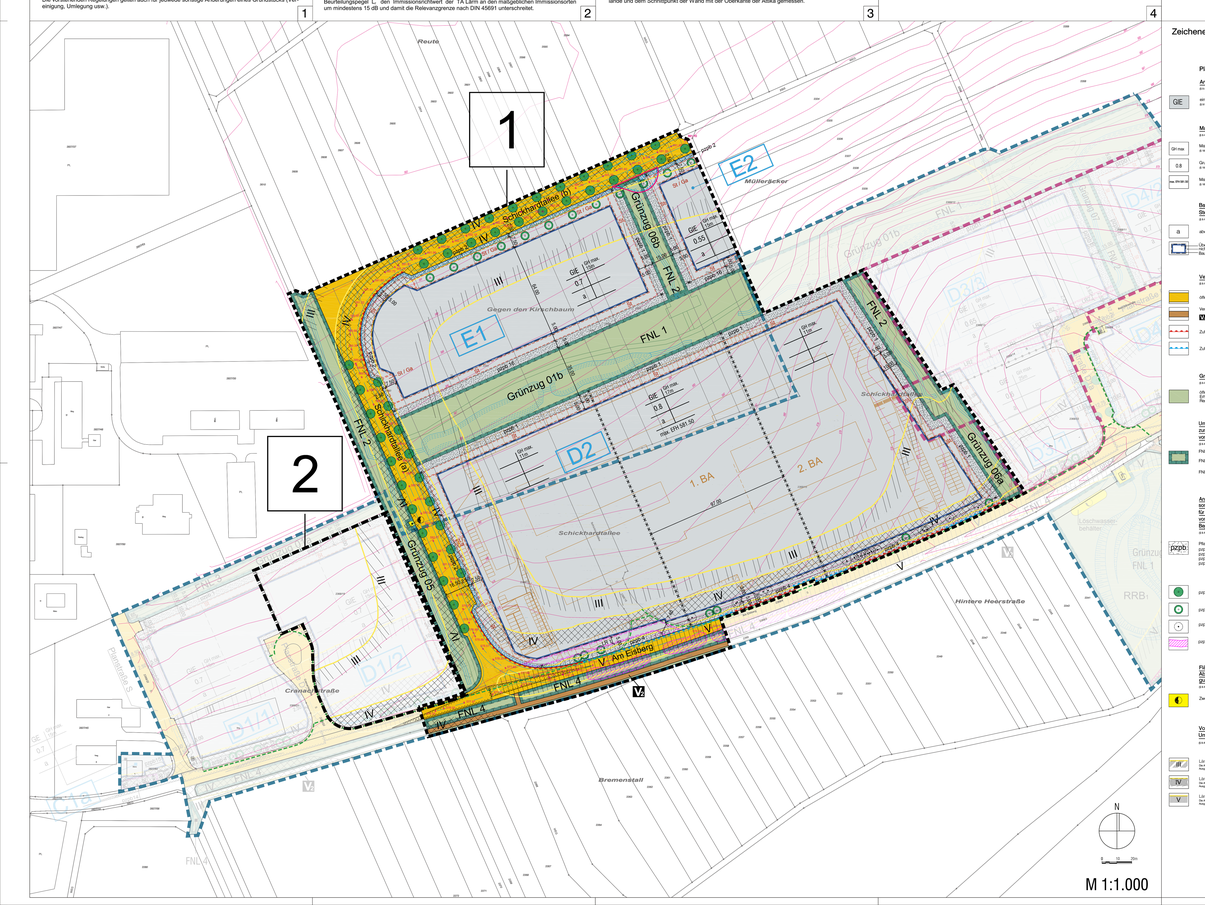
13. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,7m und 2,5m über Straßenhöhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten.

14. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
14.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen „Am Eisberg" sowie die „ Schickhardtallee (a und b) " sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Ausführung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

14.2 Öffentlicher Weg
Die mit V2 als Geh- Rad- und Wirtschaftsweg gekennzeichnete Fläche dient als öffentlicher Weg dem Fußgänger- und Radverkehr sowie der Sicherung von Versorgungsleitungen und angrenzenden Grundstücke. Die Ausführung des Weges ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

15. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. Ziff. 14.1 festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen treten hinzu und dann in Kraft, wenn die Zuge einer zukünftigen Verlängerung der Schickhardtallee oder auf andere geeignete Weise an andere Stelle ein weiterführende Wendemöglichkeit für Lastzüge geschaffen worden ist.

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 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 sogenannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE — eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GH max — Maximale Gebäudehöhe in m

0,8 — Grundflächenzahl

ED — Einzelhäuser

Max. ZH 581,50 — Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN. (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen)

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

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

GF – Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg

Zufahrtsverbot 1 (s. Textteil)

Zufahrtsverbot 2 (s. Textteil)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
Regenrückhaltung

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

FNL 1 öffentliche Grünfläche / zentraler Grünzug / Oberflächenentwässerung (siehe Textteil)
FNL 2 öffentliche Grünfläche / sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung (siehe Textteil)
FNL 4 straßenbegleitende Gehölzzone (siehe Textteil)