

**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

**Textliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan  
„Eisberg, Teil I, 2. Änderung“**

**vom 25.11.2009**

**Bebauungsplan Nr. 02/09**

**Wichtige Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen (siehe auch Begründung Ziff II):**

**Grauer Text:**

Unverändert fortbestehende Festsetzungen, nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens

**Schwarzer Text:**

Festsetzung innerhalb derer Änderungen vorgenommen wurden, wobei der schwarze Text selbst nicht geändert wurde, und dieser somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

**Roter Text:**

Neu hinzugefügte Textbestandteile, **Bestandteil des Änderungsverfahrens**

**~~Roter Text, durchgestrichen:~~**

Entfallende Textbestandteile, **Bestandteil des Änderungsverfahrens**

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung GEWERBEGEBIET (GE)

#### B1, B4 (§ 8 BauNVO)

Von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, 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 Abstandserrlasses NRW vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

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 m<sup>2</sup> 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 (§ 8 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 wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele 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 200m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (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 eingehalten werden und
- 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 nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 1.2 Art der baulichen Nutzung EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (GIE)

### **A1, A2a (§ 9 BauNVO)**

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, 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 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

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 m<sup>2</sup> 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 Ausnahmeveraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele 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 200m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (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 eingehalten werden und
- 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).

#### **A2, A2b, C1, C1b, C2, C4, C5, C6 (§ 9 BauNVO)**

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, 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 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen,
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- ~~Schank- und Speisewirtschaften,~~
- 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,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

~~Schank- und Speisewirtschaften sind in den Quartieren A2, A2b, C1, C5 und C6 unzulässig.~~

~~Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen; untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutz-~~

fläche nicht überschreitet; sind in den Quartieren A2, C1, C1b, C5 und C6 unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).

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 m<sup>2</sup> 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 Ausnahmeveraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele 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 200m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (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 eingehalten werden und
- 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).

### B2, B2a (§ 9 BauNVO)

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, 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 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- 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,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

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 m<sup>2</sup> 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 Ausnahmeveraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele 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 200m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (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 eingehalten werden und
- 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 wer-

den 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).

### **C3 (§ 9 BauNVO)**

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, 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 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- nicht der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- 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,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

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 m<sup>2</sup> 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 wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele 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 200m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (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 eingehalten werden und
- 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).

### 1.3 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

### 1.4 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.

## 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 das eingeschränkte Industrie- und das Gewerbegebiet ist mit Ausnahme des Quartiers B2a eine "abweichende Bauweise - a" festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier Einzelgebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

Im Quartier B2a ist eine „abweichende Bauweise 1 – a1“ festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier Einzelgebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf 30 m zulässig sind.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 + 23 BauNVO**

~~Nebenanlagen – mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien – sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen, offene Stellplätze, Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen.~~

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen, Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen.

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. 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 Stammaußenseite und der Fassade gemessen.

Bei Sträuchern und sonstigen Gehölzen wird der maßgebliche Abstand zwischen der Strauch- oder Gehölzmitte und der Fassade gemessen.

~~Innerhalb der Pflanzgebote pzpb 3: Straßeneingrünung (vgl. unten: Planungsrechtliche Festsetzung Ziff 5.3) sind Eingriffe in den Gehölzbestand 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 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 Einhaltung der Pflanzgebote verbindlich.

- 5.1 pzpb1: Randeingrünung**  
Die mit pzpb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der im Planteil dargestellten Breite durchgehend und vollflächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) 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. A6 Leitungsrechte.
- 5.2 pzpb2: Grenzeingrünung**  
Die mit pzpb2 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) 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. A6 Leitungsrechte.
- 5.3 pzpb3: Straßeneingrünung**  
Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der Erschließungsflächen sind als standorttypische Wiesenfläche anzulegen oder mit niedrigen 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. A6 Leitungsrechte.
- 5.4 pzpb4: nicht überbaute Grundstücksflächen**  
Pro 200 qm nicht überbauter 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.
- 5.5 pzpb5: Tiefgaragenbegrünung**  
Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.
- 5.6 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.
- 5.7 pzpb7: Fassadenbegrünung**  
Die Fassadenflächen von Neubauten sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Eine Pflanze pro 5 lfdm. fensterlose Fassade ist anzupflanzen.
- 5.8 pzpb8: Dachbegrünung**  
Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, 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.
- 5.9 pzpb9: Straßeneingrünung ohne Zufahrten**  
*Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der Erschließungsflächen sind als standorttypische Wiesenfläche anzulegen oder mit niedrigen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zu- und Abfahrten sind nicht zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen ist zulässig.*
- 5.10 pzpb10: Straßeneingrünung beim ehemaligen Wachhaus**

*Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der Erschließungsflächen sind als standorttypische Wiesenfläche anzulegen oder mit niedrigen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zu- und Abfahrten, Außenterrassen sowie die Errichtung von Werbeanlagen (entsprechend Ziff. B3) sind in den pzp10-Flächen bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 16 m pro Grundstück zulässig. Siehe hierzu auch Ziff. A6 Leitungsrechte.*

## 6. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### 6.1 Leitungsrecht 1 (LR 1):

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Erschließungsträger sowie der Stadt Nagold.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen (siehe auch Hinweis Ziff. 10 Leitungstrassen).

### 6.2 Leitungsrecht 2 (LR 2):

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Stadt Nagold.

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.

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen (siehe auch Hinweis Ziff. 10 Leitungstrassen).*

### 6.3 Leitungsrecht 3 (LR 3):

*Die eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Nagold zu belasten. Die Flächen 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 und wenn der Austausch, die Wartung sowie die Erneuerung sonstiger Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist.*

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen (siehe auch Hinweis Ziff. 10 Leitungstrassen).*

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „EISBERG, TEIL 1“

§ 74 (Abs. 1, 5 + 7) LBO

## 1. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als 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 laufendem 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. Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen 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), 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 Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

## 3. Freiflächenplan

Die Freiflächen sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs. Ein entsprechender Freiflächen-gestaltungsplan 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 Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung verwendet werden.

## 6. Löschwasserbevorratung

Eine Feuerlöschreserve ist nicht vorhanden und kann wegen des Volumens mit 600 m<sup>3</sup> im Turmbehälter auch nicht zur Verfügung gestellt werden. Diese ist bei jedem Einzelvorhaben durch den jeweiligen Bauherrn selbst sicher zu stellen.

## 7. 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

Im Bereich des Bebauungsplans liegen die altlastenverdächtigen Flächen mit den Objekt-nummern 01641, 01643 und 01645 (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen, Stand

Dezember 1998, ARCADIS Trischler & Partner GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe, April 1999).

Eine orientierende Untersuchung auf mögliche Untergrundverunreinigungen auf dem Gelände der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, wurde mit Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0008 durchgeführt. Diese Untersuchung wurde mit dem Abschlußbericht zur Historischen Untersuchung (HU) der ehem. „Eisbergkaserne“ in Nagold, Landkreis Calw von der selben Ingenieurgesellschaft mit der Nummer IUB 02-RB-0001 im April 2002 abgeschlossen. Aufgrund der Analyseergebnisse ist davon auszugehen, daß an den Untersuchungsstellen mit Ausnahme des Oberbodens des Kleinkaliberschießplatzes keine Gefährdung von Schutzgütern aufgrund von großflächigen Bodenverunreinigungen vorhanden ist. Eine Einschränkung der Folgenutzung ist daher nur im Bereich des Kleinkaliberschießplatzes notwendig. Es wird daher empfohlen, mit Hilfe weiterer, abschnittsweiser Bodenprobenahmen bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m und einer tiefenhorizontierten Beprobung mit anschließender chemischer Analyse auf den Schadstoffparameter Blei, die verunreinigten Bodenpartien räumlich abzugrenzen. Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich ist mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen.

Aufgrund früherer Ergebnisse im Bereich der Tankstelle ist auch bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Erdtanks mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen. Eine gutachterliche Begleitung wird bei Erd- und Aushubarbeiten in diesem Bereich empfohlen. Aufgrund der 1997 festgestellten Verunreinigungen einer Betonwanne im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist bei Ausbau des Tanks das belastete Material ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Werden im Rahmen einer Umnutzung bzw. Aushubmaßnahmen Verunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt Calw umgehend zu informieren.

Im ehemaligen Heizgebäude der Kaserne wurde des Weiteren ein Sammelplatz für Verwertungsgut und Abfälle eingerichtet (Gefahrstofflager). Vorbehalte bzgl. möglicher Untergrundverunreinigungen im Bereich des Sammelplatzes können u.U. durch eine Besichtigung der Fläche ausgeräumt werden. Im Bedarfsfall sind technische Untersuchungen geringen Umfangs zur Erkundung ausreichend.

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 Planteil 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.

Das Landratsamt Calw teilt mit Schreiben vom 05.03.2007 zur Altlastensituation folgendes mit:

Die AA Steinbruch südl. Öschelbronner Weg (Flächen-Nr. 1641) und AA ehem. Steinbruch Kasernengelände (1643) wurden orientierend untersucht und am 29.09.2005 jeweils auf „A-Ausscheiden aus dem Altlastverdacht“ bewertet.

Die AA Sportplatz der Bundeswehr (Flächen-Nr. 1645) wurde am 08.04.2004 auf „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Hier ist bei Baumaßnahmen mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen. Dieser ist einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Die ehemalige Tankstelle (Flächen-Nr. 1798) wurde im Zuge der Erschließung die Tankstelle 2003 rückgebaut. Rund 310 m<sup>3</sup> mit Mineralöl belastetem Material wurden ausgehoben und entsorgt (Gutachten Dr. Eisele 2003). Die Fläche wurde am 12.02.2003 auf „A-Ausscheiden aus dem Altlastverdacht“ bewertet.

## 9. Lage unterirdischer Anlagen

Im Planteil des Bebauungsplans ist die Lage verschiedener unterirdischer Anlagen nachrichtlich dargestellt. Aufgrund unterschiedlicher Plangrundlagen kann die genaue Lage nicht angezeigt werden. Nähere Untersuchungen hierzu werden empfohlen.

## 10. 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.

## 11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde und Fundplätze entdeckt werden. 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, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

## 12. 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.

## 13. Grundwasserschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der durch Gutachten des GLA Freiburg umgrenzten Weiteren Schutzzone, Zone III A, der geplanten Westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg a.N. Die aus Sicht des Gewässerschutzes notwendigen Schutzbestimmungen können der RVO des RP Tübingen vom 22.01.1992 entnommen werden (analoge Anwendung). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob und welche besonderen Schutzvorkehrungen wegen der Lage im Schutzgebiet erforderlich sind. Hierbei sind auch die Bestimmungen aus der Verordnung des RP Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 zu beachten (§§ 2 und 3 (2)).

#### **14. Waldabstand**

Im Bebauungsplangebiet ist ein Abstand vom bestehenden Wald von 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO, dies bedeutet, daß unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können.

*Im Waldabstand sind nur Gebäude von untergeordneter Bedeutung oder Lagerflächen und Parkplätze, die keine Aufenthaltsqualitäten haben, aus forstfachlicher Sicht konfliktfrei.*

#### **15. Artenschutz**

*Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 42 BNatSchG) sind zu beachten.*

*Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sind unbedingt auszuschließen. D. h. in der Zeit zwischen 1. März und 30. September sollten keine Rodungsarbeiten an Gehölzen durchgeführt werden. Eine Räumung des Baufeldes und der damit ggf. verbundene Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte außerhalb dieses Zeitfensters geschehen.*

*Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.*

## Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)*

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom ~~9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)~~ **22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)**

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619)

#### **Vierte Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV)**

**Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687)"**

#### **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**

i.d.F. vom 01.01.1999 (GBl. , S. 1). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S. 668) m.W.v. 22.10.2005

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), *zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)*

### Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften:

#### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895). In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 m.W.v. 02.01.2005