

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„2. Änderung und Erweiterung
Eisberg, Teil II“
vom 10.12.2014**

Bebauungsplan Nr. 06/2014

Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“, besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen (1 und 2):

Teilgeltungsbereich 1

Sämtliche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Teilgeltungsbereich 2

Im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Eisberg Teil II“ vom 25.11.2009, in Kraft getreten am 27.02.2010 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung sind.

Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung im Teilgeltungsbereich 2 ist nur:

- Die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß Darstellung in der Planurkunde

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 Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007) der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 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 (MBI. NRW. 2007 S. 659.), vgl. Anlage.
- Kompostierungsanlagen,
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen. Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen.

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 dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 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 200m² Wohnfläche nicht überschreitet. (die Wohnfläche ist gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV) 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 vom 26. August 1998 eingehalten werden
- die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht wesentlich gestört wird und
- die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989, bemessen werden.

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

1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

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

1.3 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

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem Höhenbezugspunkt (siehe Ziff. 2) 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.

1.4 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 Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Quartier	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
D2	65	59
E1	65	59
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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) (vgl. Ziff. 1.3)

Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die im 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 im 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 die 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 hinausgehen, sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von 1.0 m über die Dachfläche hinausreichen.

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

Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) 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. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen, Einfriedigungen 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 8 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 geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Attika gemessen. Die Gebäudehöhe von Garagengebäuden mit geneigten Dächern wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Attika 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)

Nutzung öffentliche Grünfläche: Parkartiger Platz-, Erholungsbereich 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 angelegt und dauerhaft unterhalten.

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

7.1 FNL 1: Zentraler Grünzug / Oberflächenentwässerung

Alle vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die dargestellten Bereiche müssen durch einen Wechsel der nachfolgend genannten unterschiedlichen Grünstrukturen gegliedert werden:

Begrünte Regenrückhaltebecken:

Anlage und Unterhaltung von naturnahen Erdmulden, Zur Rückhaltung und geregelten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus den Baugebieten. Die Begrünung der Mulden hat durch einen Wechsel von Wiesen, Feuchtwiesen, Röhricht und Hochstaudenbereichen zu erfolgen. Die erforderlichen Dämme sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Wiesenflächen mit Einzelbäumen:

Anlage von extensiven Wiesenflächen und Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen oder Baumreihen (großkronige, standortgerechte Laub- oder Obstbäume).

In den FNL1-Flächen werden frei geführte Fuß- und Radwege mit unterschiedlicher Breite angelegt. Weiterhin sind naturnah gestaltete Wassergräben zur Aufnahme, teilweisen Versickerung und oberflächigen Ableitungen von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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 Bauflächen 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

Die in diesem Bereich vorhandenen, extensiv gepflegten Wiesenflächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten.

7.4 Entwässerung

Die Entwässerung hat im modifizierten Trennsystem wie folgt zu erfolgen:

Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die offenen öffentlichen Wassergräben oder die Regenwasserkanalisation für nicht verunreinigtes Regenwasser den öffentlichen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Niederschlagswasser von allen sonstigen Flächen ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation für schädlich verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.

7.5 Dachdeckung

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

8. 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.

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

Die nachfolgenden Pflanzwänge 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 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 (§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 Einhaltung der Pflanzgebote verbindlich.

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

8.1 pzpb1: Randeingrünung

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

8.2 pzpb2: Straßenbegleitgrün

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind als standorttypische Wiesenfläche anzulegen oder mit niedrigen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Im Quartier D2 sind je Grundstück Zu- und Abfahrten innerhalb des Pflanzgebots pzpb2 mit einer maximalen Gesamtbreite von 30m, gemessen an deren breitesten Stelle, zulässig.

In den Quartieren E1 und E2 sind je Grundstück 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.

8.3 pzpb4: Böschungszone „Am Eisberg“

Die innerhalb der pzpb4-Flächen vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Sofern 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) zu bepflanzen 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.

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 pzpb4-Flächen nicht zulässig.

8.4 pzpb6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 – 20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, längs der Straßen um bis zu 9m verschoben werden. Quer zur Fahrbahn dürfen die Bäume um bis zu 5m verschoben werden. Voraussetzung für die Verschiebbarkeit der Bäume ist, dass sich der neue Standort entweder innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder innerhalb einer öffentlichen Grünfläche befindet.

8.5 pzpb7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 – 20 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu etwaigen Geh- und Leitungsrechten einhalten.

8.6 pzpb8: Pflanzbindung Einzelbäume

Die gekennzeichneten, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.7 pzpb9: 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. Baumpflanzungen auf Grundlage der Pflanzgebote pzpb7, pzpb8 und pzpb11 werden auf das Pflanzgebot pzpb9 angerechnet.

8.8 pzpb10: Tiefgaragenbegrünung

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

8.9 pzpb11: Stellplatzbegrünung

Oberirdische 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.

8.10 pzpb12: Fassadenbegrünung in den Quartieren E1 und E2

Öffnungslose Fassadenflächen mit einer Flächengröße von 60m² oder mehr sind zu mindestens 50% mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Hierzu ist mindestens eine Pflanze pro 5 lfdm. öffnungsloser Fassade anzupflanzen. Für das Quartier D2 sind keine Festsetzungen getroffen

8.11 pzpb13: Pflanzbindung Feldhecke

Die dargestellten Feldheckenbiotope sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. (siehe auch Ziff. 7.4)

8.12 pzpb16: Böschungszone „Am Hauptgrün“

Die mit pzpb16 gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 60 % der im Planteil dargestellten Fläche durchgehend und vollflächig (1 Pflanze / 2,25 m²) mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Maximal 40 % der im Planteil dargestellten Fläche sind als Rasen und/oder Wiesenfläche anzulegen.

In den mit pzpb16 gekennzeichneten Flächen ist pro angefangener 20 m Länge der Grenze zum Grünzug 01b ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Das Anlegen von Fußwegeverbindungen zur Anbindung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist zulässig (Maximal eine Anbindung pro Grundstück)

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 Hinweis Ziff. 9 Leitungstrassen).

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Entlang der Schickhardtallee (a und b) und der Straße „Am Eisberg“ sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) 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 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgend Tabelle 1). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ansiedlung geringere als die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geräuschpegel vorherrschen und auch im Rahmen 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 die zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, 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 dargestellt. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich zuzüglich eines Streifens von 50 cm, gemessen zwischen dem äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Beginn der Böschung ebenfalls festgesetzt.

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

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

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

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

14.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließungsstraßen „Am Eisberg“ sowie die „ Schickhardtallee (a und b) “ sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche 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 Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke. Die Aufteilung 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 hierin erst dann in Kraft, wenn im Zuge einer zukünftigen Verlängerung der Schickhardtallee oder auf andere geeignete Weise an anderer Stelle ein verkehrsgerechte Wendemöglichkeit für Lastzüge geschaffen worden ist.

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

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

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatz planextern	<p>CEF1 Maßnahmen Feldlerche (gem. Umweltbericht)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage von drei Lerchenfenstern mit je ca. 20 m² Fläche auf den Flurstücken Nr. 2517 und 2518, Gemarkung Nagold • Anlage eines ca. 10 m breiten Blühstreifens durch Ansaat einer mehrjährigen Saatgutmischung auf Flurstück Nr. 2536, Gemarkung Nagold • Anlage eines 2 bis 3 m breiten Brachestreifens mit Spontanbegrünung (Schwarzbrache) auf den Flurstücken Nr. 2536, Gemarkung Nagold (direkt angrenzend an den Blühstreifen) • Anlage eines 5m breiten Brachestreifens mit Spontanbegrünung (Schwarzbrache) auf Flurstück Nr. 2543, Gemarkung Nagold 	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	<p>M1 Herstellen der Durchgängigkeit am Steinach-Wehr in Gründringen (Anteil an der Gesamtmaßnahme gem. Umweltbericht) Modellierung eines naturnahen Umgehungsgewässers auf den Flurstücken: 1530/1 (Steinach), 1552/1, 1556/2</p>	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN TEILGELTUNGSBEREICH 1 DES BEBAUUNGSPLANS

„2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG EISBERG, TEIL 2“

§ 74 (Abs. 1, 5 + 7) LBO

1. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Erschließungs-, Lager oder Stellplatzfläche ausgebildet werden, als Grünflächen anzulegen und entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr, 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 mit einem dichten Belag zu versehen und über die Ortskanalisation in die Kläranlage zu entwässern.

2. Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

In den Quartieren E1 und E2 dürfen Einfriedigungen und Stützmauern eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Im Quartier D2 dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten, die Höhe von Stützmauern wird nicht begrenzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegene Einfriedigungen sind blickoffen auszuführen.

Einfriedigungen sind mindestens 50cm von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen in den Quartieren E1 und E2 1,5 m, im Quartier D2 2,5m 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 in den Quartieren E1 und E2, über 2,5m im Quartier D2 (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen an Fassaden ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen in den Pflanzzwang- und Pflanzbindungsflächen, mit Ausnahme der pzp2-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.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Quartier D2

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 8m zulässig. die Böschungsneigung ist im Verhältnis 1:1.5 (Höhe:Breite) oder flacher auszuführen. Stützmauern sind ebenfalls zulässig (vgl. Ziff. 2).

HINWEISE

1. Bodenschutz

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist innerhalb des Baugrundstücks zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2. Erdaushub / Bodenbörse

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

Überschüssiger Bodenaushub soll im Rahmen von Bodenbörsen für eine Wiedernutzung angeboten werden.

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

3. Freiflächenplan

Die Freiflächen sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs. Ein entsprechender 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

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

6. Löschwasserbevorratung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen zentralen unterirdischen Speicherbehälter im öffentlichen Raum mit einem Fassungsvermögen von ca. 400m³. Eine Löschwasserbevorratung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

7. Grünpflege

Bei anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie nach Möglichkeit auch auf Düngemittel zu verzichten. In

diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechende Regelung im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

Extensive Wiesenflächen sollen 2 mal pro Jahr gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen sollte. Pflanzenschutzmaßnahmen sollen unterbleiben, auf eine Düngung ist zu verzichten.

8. Altlasten

Baugrundgutachten

Von Büro CDM GmbH, Stuttgart, wurde im April 2006 ein Baugrundgutachten erstellt.

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

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

Kampfmittel

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

Dies gilt auch für die Teilfläche innerhalb des ehem. Kasernenareals (Quartier C1a)
Schreiben vom 31.07.2002, AZ 14.1-1115.8 / CW-992

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

9. 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.

10. Bodendenkmale

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

11. Geotechnik

Von Büro CDM GmbH, Stuttgart, wurde im April 2006 ein Baugrundgutachten erstellt.

Die oberflächennahen Böden sind demnach nur schwach durchlässig und eignen sich nach ATV Arbeitsblatt 138 nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Je nach Lage im Gebiet und abhängig vom Gebäudekonzept (mit oder ohne Unterkellerung), kommen die Fundamente im Bereich des Quartärs (Lösslehm oder Hangschutt) oder in den Kalksteinen des Oberen Muschelkalks zu liegen.

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

Die Erstellung von einzelnen projektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Ergänzende Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.06.2014:

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

Verkarstungsescheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

12. Grundwasser

Von Büro CDM GmbH, Stuttgart, wurde im April 2006 ein Baugrundgutachten erstellt.

Vom Gutachter wurde im Februar 2006 bis zu einem Niveau von 562.18m ü. NN kein Grundwasser aufgeschlossen. Dieses ist vermutlich erst in den tieferen Schichten des Oberen Muschelkalks zu erwarten und dürfte daher voraussichtlich für die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht mehr relevant sein.

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

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

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) die §§ 19g bis I WhG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35

WhG und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WhG (Erdaufschlüsse, freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

13. Gewässerschutz

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

14. Verkehrslärmschutz

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme, Projektnummer 5408 E jeweils vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg, wurde u.A. die Verkehrslärmsituation untersucht.

Demnach ist das Plangebiet dem maßgebenden Einfluss des Straßenverkehrslärms auf den Erschließungsstraßen ausgesetzt. Bereichsweise werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planurkunde dargestellt. Die Anforderungen an Fassaden und Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in Ziff. 10. der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Grundrisse sind vorzugsweise so anzulegen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlafzimmer) zu den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach DIN 4109 zu dimensionieren.

An den einzelnen Fassaden sind Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweislich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei Wohnräumen mindestens 61 dB(A) bzw. bei Büroräumen mindestens 66 dB(A) beträgt.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben. Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen wird empfohlen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

15. Lärmkontingentierung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme, Projektnummer 5408 E jeweils vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg, wurden u.A. die zukünftigen gewerblichen Lärmemissionen untersucht.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten ist für die Zeitbereiche tag und nachts eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen in Form von Emissionskontin-

genten gem. DIN 45691: 2006-12) in den Einzelquartieren des Plangebiets erforderlich. (Siehe Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

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.

Die DIN 45691: 2006-12 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold eingesehen werden.

16. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

In Ausnahmefällen können Wohnungen für Betriebsinhaber zugelassen werden. Dies erfordert jedoch die strenge Einhaltung aller der in Ziff. 1.1 genannten Ausnahmevoraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen um die gewerbliche Entwicklung des INGparks nicht zu beeinträchtigen.

Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Ziff. XI 5.

Eine abschließende Beurteilung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

17. Artenschutz

Die Vorschriften für besonders streng geschützte Tierarten (§ 42 BNatSchG) sind zu beachten.

Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sind auszuschließen (zwischen 1. März und 30. September). Die Räumung des Baufeldes oder notwendige Rodungen von Gehölzen sollen zur Vermeidung eines Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

18. Leitungscoordination

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-str. 2-4, 78166 Donaueschingen so früh wie möglich, spätestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) // zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)