

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

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

vom 27.07.2016

Bebauungsplan Nr. 01/2016

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

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 D4/1, D4/2, D4/3

Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben, Anlagen und Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig (§1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO):

- Anlagen gemäß Spalten 1 und 2 Nr. 7 (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse) und Nr. 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen) der 4. BImSchV in der Fassung vom 15. Juli 2006 (BGBl I S. 2470)
- Anlagen der Abstandsliste der Abstandsklassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen
- Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen. Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen.

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.2 sind nicht zulässig.

In Quartier D4/1 und D4/3 ist zusätzlich KFZ-Einzelhandel sowie KFZ-Zubehörhandel ausnahmsweise 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 200m² 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 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 Satz 1 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	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
D4/1	65	58
D4/2	65	60
D4/3	65	60

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)

Der Höhenbezugspunkt in den Quartieren D4/1, D4/2 und D4/3 ist die im Mittel gemessene Höhe der Erschließungsstraße von der aus das Baugrundstück erschlossen wird.

Bei Eckgrundstücken sowie bei zwei- oder mehrseitiger Erschließung ist die Höhenlage der dem Gebäude näher gelegenen Erschließungsstraße für die Ermittlung des Höhenbezugspunktes maßgebend.

Die Straßenhöhen sind per Planeintrag in Form von Höhenquoten auf der Straßenachse dargestellt. Straßenhöhen in Bereichen zwischen den Höhenquoten sind durch Interpolation zu ermitteln.

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. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Nebenanlagen

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

4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In den mit ST gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

5. Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

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 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.

7.3 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 Pflanzzwänge und Pflanzbindungen (pzpb) bleiben hiervon unberührt.

Baumschutz

Bei zu erhaltenden Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Maßnahmen nach DIN 18920 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. Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 16 m je Grundstück sowie die Errichtung von Werbeanlagen (entsprechend Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften) sind in den pzpb2-Flächen zulässig.

8.3 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.4 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.5 pzpb5: Repräsentationsgrün zur B 28

Die mit pzpb5 gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Je angefangener 200 m² Pflanzgebotsfläche ist innerhalb des festgesetzten Bereiches ein einheimische Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. *(siehe auch Ziff. 9 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen)*

8.6 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.7 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.8 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.9 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 des Pflanzgebots pzpb11 werden auf das Pflanzgebot pzpb9 angerechnet.

8.10 pzpb10: Tiefgaragenbegrünung

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

8.11 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.

8.12 pzpb12: Fassadenbegrünung

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. fensterlose Fassade anzupflanzen.

8.13 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.14 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

8.15 Redaktioneller Hinweis

Diese Ziffer beinhaltet keine Festsetzung

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Leitungsrecht 1 (LR 1):

Die eingetragenen Flächen sind 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 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen).

9.2 Leitungsrecht 3 (LR 3):

Die eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung zu belasten.
 Die Flächen dürfen mit Stellplätzen und deren Zufahrten überbaut werden, wenn der Unterbau ordnungsgemäß verdichtet wird und sichergestellt ist, daß sich die Verlegetiefe der bestehenden Leitungen unter der Geländeoberfläche gegenüber dem IST-Zustand nicht wesentlich verändert und 80cm bei Steuerkabeln und 150cm bei Wasserleitungen nicht unterschreitet.
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, sind leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen. (siehe auch Hinweis Ziff. 9 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen).

Die Festsetzung gilt befristet bis zu dem Zeitpunkt, an dem die innerhalb des LR 3 bestehende Versorgungsleitung dauerhaft stillgelegt wird.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)
 (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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	Bürräume 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 1,50 m Tiefe festgesetzt.

Die auf den privaten Grundstücken erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in diesem Bereich zuzüglich eines Streifens von 50 cm, gemessen vom dargestellten Böschungsfuß ebenfalls festgesetzt.

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

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.

13. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der B 28 ist, wie im Plan gekennzeichnet ein 20m breiter Streifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten.

14. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

14.2 Öffentlicher Weg

Die mit V1 als Geh- und Radweg gekennzeichnete Fläche dient als öffentlicher Weg dem Fußgänger- und Radverkehr. Die Aufteilung des Weges ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

15. 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>M1 – Fischaufstiegs- und Fischabstiegs- anlage zur Herstellung der Durchgängig- keit der Nagold an der Wehranlage Was- serkraftanlage Rentschler (Kostenanteil an der Gesamtmaßnahme gem. Umweltbericht)</p> <p>Wiederherstellung der ökologischen Durch- gängigkeit der Nagold im Bereich der vor- handenen Wasserkraftanlage Rentschler T154 durch Herstellung eines Fischaufstiegs als „Vertical-Slot-Pass“ und einer Spülrinne mit integriertem Fischabstieg auf den Flur- stücken Flst. 4552, 4294 und 4273 auf Ge- markung Nagold.</p>	sämtliche Baugrund- stücke im Planbe- reich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG, EISBERG, TEIL II“

§ 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

Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. 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 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),
- Videowände
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,5 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen an Fassaden ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen in den Pflanzzwang- und Pflanzbindungsflächen, mit Ausnahme der pzp2-Flächen
- Werbeanlagen auf dem Dach.
- Werbeanlagen im Bereich von Flächen für Leitungsrechte

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

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 Mülleinlagerungen 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. Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

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 der Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und 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 enthaltenen Aussagen nicht auszuschließen. Daher sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich.
Das Baugrundgutachten kann gesonderte Gründungsgutachten für einzelne Bauwerke nicht ersetzen.

Die Erstellung von einzelnen projektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Ergänzende Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 25.01.2016:

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 (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) 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.

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 gelegentlichen 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 5644 / Nagold - Bebauungsplan „Eisberg Teil II-3. Änderung und Erweiterung“, 23. März 2016, BS Ingenieure / Ludwigsburg, wurde die Verkehrslärmsituation untersucht.

Demnach treten im Plangebiet, innerhalb des bebaubaren Bereichs, überwiegend die Lärmpegelbereiche III, IV und V auf.

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

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

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. Hierzu werden die resultierenden Lärmpegelbereiche angegeben, anhand derer die Eignung der Bauteile nachgewiesen wird.

Eine Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß einer Fassade von $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ wie für Wohnräume im Lärmpegelbereich III, für Büros im Lärmpegelbereich IV kann im standardisierten Geschossbau mit gewöhnlichen Raumdimensionen und Verglasungsanteilen in der Regel nach dem Stand der Technik ohne erhöhten Schallschutzaufwand erreicht werden. Im Lärmpegelbereich V sind die Außenbauteile für einen erhöhten Schallschutz entsprechend zu planen.

Selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist nach VDI 2719 bei Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ außen ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich. Für eine ausreichende Belüftung im geschlossenen Zustand wird dann empfohlen, in wenigstens einem Schlafräum je Wohnung schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der Nutzungen und Entwicklungen im INGpark muss grundsätzlich vom Einwirken solcher Geräuschpegel zur Nachtzeit ausgegangen werden. Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass geringere Geräuschpegel vorherrschen und auch im Rahmen der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben, kann von dieser Maßnahme abgesehen werden.

15. Lärmkontingentierung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „, Eisberg Teil II - 3. Änderung und Erweiterung“ Projektnummer 5644 vom 23. März 2016, 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 Emissionskontingenten gem. DIN 45691: 2006-12) in den Einzelquartieren des Plangebiets erforderlich. (Siehe Ziff. 1.5 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 und bei der INGpark-Verbandsverwaltung des 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 Ausnahmeveraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen um die gewerbliche Entwicklung des INGparks nicht zu beeinträchtigen.

Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan „3. Änderung, 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 1 des Gesetzes vom 11.05.2014 (GBl. S. 501)