Anlage 2 zur DS ING 19/2018

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ Variante 1 und Variante 2

Vorentwurf vom 10.09.2018

Bebauungsplan Nr. 06/2018

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil VI“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil IV“ vom 30.01.2018, in Kraft getreten am 17.03.2018, bis auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geänderten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Entfall des Leitungsrechtes unvermindert weiter.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)
(§ 9 BauNVO)

Quartier E3, G2 und H1

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 02.04.1998 (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.

Ausnahmsweise kann **eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen **kumulativ** erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wie viele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.

- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wie viele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn

- dort keine Wohnung vorhanden ist,
- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden,
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10 % der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200 m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.09.2001 (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 Emissionskontingente
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 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: 2006-12 weder im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Quartier	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
E3	65	57
H1	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.

(Die schalltechnische Untersuchung Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“, Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg sowie die DIN 45691: 2006-12 sind Anlage zum Bebauungsplan und können bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen dem **Höhenbezugspunkt** (siehe Ziff. 2.3) 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**.

2.3 Höhenbezugspunkt

Der **Höhenbezugspunkt** 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/den Hauptgebäude/n näher gelegenen Erschließungsstraße für die Ermittlung des Höhenbezugspunktes maßgebend.
- Kann ein anderer Höhenbezugspunkt ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sich die baulichen Anlagen hierdurch besser in das bestehende Gelände und die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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

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

Für das Plangebiet 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 Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind **nur innerhalb** der festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig. Diese Festsetzung **gilt nicht** für Werbeanlagen, Einfriedungen 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.
In den mit **St/Ga** gekennzeichneten Flächen sind **Stellplätze und Garagen** zulässig.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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

Die öffentliche Grünfläche erhält die **Zweckbestimmung**: **Erholungsgrün / Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung**.

In der öffentlichen Grünfläche sind 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 zulässig und dauerhaft zu 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 2: Sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Grünflächen sind als **extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen** anzulegen. Weiterhin sind naturnah gestaltete **Wassergräben** zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den Bauflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung hat im **modifizierten Trennsystem** zu erfolgen:

- **Niederschlagswasser von Dachflächen** ist den offenen öffentlichen Wassergräben oder der Regenwasserkanalisation für nicht verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.

- **Niederschlagswasser von allen sonstigen Flächen** auf dem Baugrundstück ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation für schädlich verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.

- **Betriebliches Abwasser** und **Schmutzwasser** ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

- **Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen** ist der separaten, öffentlichen Regenwasserkanalisation für schädlich verunreinigtes Regenwasser zuzuleiten.

7.3 Dachdeckung

Dachdeckungen aus Materialien bei denen durch Auswaschungen **Schadstoffe** in den Untergrund gelangen können sind **nicht zulässig**.

7.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr, sind aus **wasserdurchlässigem Belag** (z. B. Pflaster mit Gras- oder Sickerfugen, Porenpflaster, wassergebundene Decken) herzustellen.

7.5 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche

Die für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche vorgesehenen Bereiche sind mit einem **wasserundurchlässigen Belag** zu versehen und über die Schmutzwasserkanalisation in die Kläranlage zu entwässern.

Flächen, die eine Größe von **150 m² Grundfläche** überschreiten, sind zu **überdachen**.

7.6 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Baufeldbereinigung (Abräumen des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche, im Zeitraum August bis Ende Februar, durchgeführt werden, es sei denn, es wird vor Beginn der Bauarbeiten nachgewiesen, dass sich keine aktiven Brutplätze im Baugebiet befinden.
Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind diese Flächen durch regelmäßige Mahd offen zu halten, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter auszuschließen.

8 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Hinweis: Um eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Festsetzungen der Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften „Eisberg“ herzustellen werden die Bezeichnungen der Festsetzungen beibehalten. Somit ergibt sich z. B. das Fehlen einer Festsetzung mit der Bezeichnung „pzpb 3“, da diese hier nicht erforderlich ist.

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.

8.1 Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind generell auch **innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig**.

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

8.2 pzpb 1: 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 Begründung) 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 3 m** nicht überschreitet. Je Grundstück sind **zwei Fußwegeverbindungen** zulässig. Ein **Befahren** sowie **Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen** (entsprechend Ziff. 3, der örtlichen Bauvorschriften) sind in den pzpb1-Flächen **nicht zulässig**.

8.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind als **standorttypische Wiesenfläche** anzulegen **oder** mit **niedrigen Stauden und Gehölzen** zu bepflanzen.
Je Baugrundstück sind pro angefangene **5.000 m²** Grundstücksfläche **Zu- und Abfahrten** mit einer **maximalen Gesamtbreite** von jeweils **16 m** zulässig.

Die Errichtung von **Werbeanlagen** (entsprechend Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften) ist in den pzpb 2-Flächen **zulässig**.

8.4 pzpb 5: Repräsentationsgrün zur L 362

Die mit pzpb5 gekennzeichneten Flächen sind als **Rasenflächen** anzulegen. **Je angefangener 200 m² Pflanzgebotsfläche** ist innerhalb des festgesetzten Bereiches **ein [1] einheimischer Laub- oder Obstbaum** 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der pzpb 5 grundsätzlich nicht zulässig.

8.5 pzpb 6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Auf den dargestellten Standorten sind **Laubbäume 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) **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, **parallel der Straßen um bis zu 9 m verschoben werden**.
Quer zur Fahrbahn dürfen die Bäume um bis zu 5 m 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.

8.6 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Auf den dargestellten Standorten sind **Laubbäume 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) 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**.

8.7 pzpb 9: nicht überbaute Grundstücksflächen

Pro **200 qm** nicht überbauter Grundstücksfläche ist **ein [1] Laubbaum** oder **Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. **Baumpflanzungen** auf Grundlage des Pflanzgebote **pzpb 7** und **pzpb 11 werden** auf das Pflanzgebot pzpb 9 **angerechnet**.

8.8 pzpb11: Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit jeweils e**inem [1] Laubbaum oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) **je 8 Stellplätze** zu begrünen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung muss mindestens **18 – 20 cm** (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

9 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.

10 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.

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

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließungsstraße sind als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche-Feinerschließung

Innerhalb des Quartieres E3 ist bei Bedarf, unter der Maßgabe der **Bedingungen gem. Ziff. 13.1** insgesamt bis **zu maximal 2.500 m² zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche** zulässig.

Die **Breite** der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal **12.75 m** betragen. **Wendeanlagen dürfen dieses Breitenmaß überschreiten**. Die **Lage**, **Ausrichtung** und **Anzahl** der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrs-Feinerschließung **frei** bestimmt werden.

12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Nagold zu belasten.

13 Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

13.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

Innerhalb des Quartiers E3 ist, nach dem Eintreten der nachfolgenden Umstände auf einer **Gesamtfläche** von bis zu **maximal 2.500 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche** als zusätzliche Feinerschließung unter der Maßgabe der Ziff. 11.2 festgesetzt.

- Diese **Festsetzung tritt erst dann in Kraft**, wenn sie für die **Sicherung der Erschließung selbstständiger Baugrundstücke** innerhalb des Geltungsbereichs, oder auf den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen **erforderlich ist**.

Alle bisher bestehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden nach dem Eintreten dieser Umstände für den Bereich, auf dem die Feinerschließung geschaffen wird, aufgehoben.

14 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	…..	sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich

Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf als Anlage beigefügt.

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

§ 74 Abs. 1, 5 und 7 LBO

1 Freiflächen

Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind, soweit sie nicht als Erschließungs-, Lager oder Stellplatzfläche ausgebildet werden, als **Grünflächen anzulegen** und entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung Ziffer XVII Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 1) zu bepflanzen (siehe auch: planungsrechtliche Festsetzungen).

2 Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Einfriedungen und **Stützmauern** dürfen eine Höhe von **2,0 m** nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegene Einfriedungen sind blickoffen auszuführen.

Einfriedungen sind mindestens **50 cm** 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**. Selbständige Werbeanlagen dürfen eine **Gesamthöhe** von **10,0 m** und eine **Gesamtbreite von 5,0 m** nicht überschreiten.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- 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 pzpb2-Flächen (Straßenbegleitgrün),
- Werbeanlagen deren Oberkante die geplante und realisierte Attika überschreiten,
- Werbeanlagen deren Oberkante die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreiten.
- 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. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. 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..
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. 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 Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung des Bauantrages vorzulegen.

4 Brauchwassernutzung

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

5 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 zwei 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.

6 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.

7 Bodendenkmale

Sollten in der Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage 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)

8 Baugrundgutachten

Im Zeitraum von Februar bis April 2006 wurde durch die CDM Consult GmbH, Stuttgart ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt Nr.: 49696, Bericht Nr.:1).
Untersucht wurde das gesamte ca. 62 ha große Areal der Erweiterungsfläche des INGparks, westlich des ehemaligen Kasernenareals.

Das Gutachten behält somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Altlasten

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.

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.

Grundwasser

Hinweis: Im Baugrundgutachten wurden die damaligen Gesetzesgrundlagen zugrunde gelegt. Da diese zwischenzeitlich aktualisiert wurden gilt das Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. S. 2771).

Vom Gutachter wurde im Februar 2006 bis zu einem Niveau von 562,18 m 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 § 8 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) die § 62 WhG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 49 WhG bzw. § 43 WG (Erdaufschlüsse, freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Eventuell, anfallendes Schicht- und Sickerwasser ist über eine Dränung gegen nicht drückendes Wasser (Fall b) der DIN 4095 zu fassen und abzuleiten.

Zum Schutz vor aufsteigender Bodenfeuchte ist unter den Bodenplatten eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Nach DIN 18 130 (Tabelle 1) wurden im Untersuchungsgebiet nur schwach durchlässige Böden angetroffen.
Die ermittelten Durchlässigkeiten zeigen, dass die anstehenden Böden die Anforderungen an eine Versickerung von Oberflächenwasser im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A138, Stand Januar 2002 nicht aufweisen können.

Gründungen

Im Baugrundgutachten sind allgemeine Empfehlungen für die Ausführung und Bemessung von Bauwerksgründungen enthalten.

Je nach räumlicher Lage und Planung des Bauvorhabens, mit oder ohne Unterkellerung, kämen Fundamente im Bereich des Quartärs (Lößlehm und Hangschutt) oder in den Kalksteinen des Oberen Muschelkalks zu liegen.

Sowohl die angetroffenen Lößlehmschichten als auch der Hangschutt können zur Absetzung von Gründungen herangezogen werden, sofern sie mindestens steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung aufweisen. Die unterhalb der quartären Deckschichten anstehenden Kalksteine des oberen Muschelkalks sind selbst zur Abtragung von großen Bauwerkslasten gut geeignet. Im Rahmen weiterer, auf das jeweilige Bauvorhaben zugeschnittenen, Erkundungsmaßnahmen sind die ausreichenden Mächtigkeiten und Konsistenzen des jeweiligen Gründungshorizontes nachzuweisen. Das vorliegende Baugrundgutachten kann einzelne Gründungsgutachten nicht ersetzen.

9 Geotechnik

Das LGRB teilt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2017 unter anderem Folgendes mit:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen des Oberen Muschelkalks (Trigonodusdolomit), welche teilweise von Lößlehm überlagert werden.

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

Verkarstungsescheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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.

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.

10 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

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

11 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.

12 Schallschutz

Zum Schutz vor äußeren Einwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 sind in den in der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Bereichen an den betroffenen Fassaden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

(Die schalltechnische Untersuchung Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil V“, Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold und bei der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden).

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).