

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Eisberg, Teil I – 4. Änderung“**

vom 11.08.2021

Bebauungsplan Nr. 03/2021

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) (§ 9 BauNVO)

Quartiere B2, B3 und C6

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.

Quartier C5

Die vorgenannten unzulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen für die Quartiere B2, B3 und C6 gelten auch für das Quartier C5.

Im Quartier C5 sind im Gegensatz zu den oben genannten Festsetzungen jedoch Lagerhäuser **zulässig**.

Quartiere B2, B3, C5 und C6

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.

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 das bestehende Gelände. Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die in der Gebäudemitte gemessene Gebäude- bzw. Firsthöhe maßgebend.

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

Zulässig ist eine "**abweichende Bauweise**" (a). 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 gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind **nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Offene Stellplätze sind auch **außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig.

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

5.1 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

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

5.2 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. Das Waschwasser ist über einen ausreichend bemessenen Abscheider vor Einleitung in das Kanalnetz zu führen.

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

5.3 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldbereinigung muss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, im Zeitraum Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden, es sei denn, es wird vor Beginn der Bauarbeiten nachgewiesen, dass sich keine aktiven Brutplätze im Baugebiet befinden.

5.4 Vertiefte Untersuchungen – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse ist für den Planbereich ein Vorkommen von gebüsch- und baumfrei-brütenden Vogelarten als wahrscheinlich anzusehen. Weiterhin konnten Vorkommen von Haselmaus, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer sowie Gelbbauchunke nicht ausgeschlossen werden.

Sobald konkrete bauliche Planungen für den Bereich der Gehölz- und Ruderalflächen des Plangebiets vorliegen, müssen für diese Tierarten vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen durch einen fachlich qualifizierten Gutachter durchgeführt werden. Die Untersuchungen nehmen etwa den Zeitraum einer Vegetationsperiode in Anspruch. Es können Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

6 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Die Qualität der Festsetzung entspricht weitestgehend den bisher geltenden Regelungen.

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 „pzb 2“, 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.

6.1 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.

6.2 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 Pflanzenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Fußwegeverbindungen zur Anbindung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist zulässig, wenn die Breite der Wege 3,0 m nicht überschreitet. Je Grundstück sind zwei Fußwegeverbindungen zulässig. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen sind in den pzpb1-Flächen nicht zulässig.

6.3 pzpb 3: Straßeneingrünung

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

Die Errichtung von **Werbeanlagen** ist in den pzpb 3-Flächen **zulässig**.

6.4 pzpb 4: nicht überbaute Grundstücksflächen

Pro **200 qm** nicht überbauter Grundstücksfläche ist **ein [1] Laubbaum** oder **Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzenliste (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 pzpb 5: Tiefgaragenbegrünung

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

6.6 pzpb6: Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit jeweils **einem [1] Laubbaum oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung** entsprechend der Pflanzenliste (siehe Begründung) **je 10 Stellplätze** zu begrünen. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung muss mindestens **18 – 20 cm** (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

6.7 pzpb7: Fassadenbegrünung

Die **Fassadenflächen von Neubauten** sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Eine Pflanze pro 5 lfdm. fensterlose Fassade ist anzupflanzen.

6.8 pzpb8: Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu **10° geneigte Dachflächen**, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, sind mit einer Substratschicht von mindestens **8 cm** zu versehen und mit Gräsern, Wildkräutern und ähnlichem flächendeckend zu **begrünen** und so zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für den Fall der Umnutzung des bestehenden Gebäudebestandes.

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

7.1 Private Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthaltene Abschnitt der „Gäuallee“ ist als **private Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

8 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.

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

9.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

Ab dem **Entfall** der Erforderlichkeit für ein **Leitungsrecht** entsprechend Ziffer 8 gilt die gekennzeichnete Fläche als überbaubare Grundstücksfläche gem. Ziffer 4.

10 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	Externe Maßnahme M1 „Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlage zur Herstellung der Durchgängigkeit der Nagold an der Wehranlage Wasserkraftanlage Rentschler“ gem. Umweltbericht.	sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „EISBERG, TEIL I – 4. ÄNDERUNG“

§ 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 insgesamt **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 pzp3-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 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu empfehlen.

7 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.

8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen die altlastenverdächtigen Flächen mit den Objektnummern 01641, 01643 und 01645 (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen, Stand Dezember 1998, ARCADIS Trischler & Partner GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe, April 1999).

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

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

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

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart fanden auf dem Kasernenareal weitere Bombardierungen (8./12./13.4.1945) statt, über die dem KMBD jedoch kein eindeutig auswertbares Luftbildmaterial vorliegt. Bilder vom 02.03.1945 sowie Bilder von einer Befliegung im Maßstab 1:40.000 vom Juli 1945 lassen Gebäudeschäden erkennen, die jedoch nicht zwangsläufig von Bombardierungen mit Sprengbomben hervorgerufen worden sein müssen, sondern auch bei Erdkämpfen z.B. durch Artilleriebeschuss oder durch Brandbomben entstanden sein können.

Weitere Aussagen über mögliche Kampfmittelbelastungen sind im Stadtarchiv der Stadt Nagold zu überprüfen und ggf. Zeitzeugen zu befragen.

9 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)

10 Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung 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. Diese liegt zur Ansicht beim INGpark bereit.

12 Geotechnik

Das LGRB teilt in seiner Stellungnahme vom 13.04.2021 unter anderem Folgendes mit:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits und der Meißner-Formation (beide Oberer Muschelkalk).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).