

**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

**Textliche Festsetzungen und  
örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan  
„Eisberg, Teil VII“**

**Vorentwurf vom 31.05.2024**

**Bebauungsplan Nr. 01/2024**

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)

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,
- Bordelle und Dirnenunterkünfte, Beherbergungsbetriebe,
- 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,
- 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

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

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über 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 m<sup>2</sup> 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).

### 1.3 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

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

### 1.4 Emissionskontingente

(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

*folgt zum Entwurf*

## 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 (GH max.) 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** (*folgen zum Entwurf des Bebauungsplans*) 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, Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

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

Darüber hinaus gilt:

### 4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Offenen Stellplätze, Garagen, Carports sind **nur innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 4.2 Nebenanlagen

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

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

**5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

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

**5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche-Feinerschließung**

Innerhalb des Quartiers ist bei Bedarf, unter der Maßgabe der **Bedingungen gem. Ziff. 12.1** insgesamt bis **zu maximal 3.500 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche** zulässig.

Die **Breite** der öffentlichen Verkehrsfläche - Feinerschließung darf maximal **7,00 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.

**6 Flächen für Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**6.1 Zweckbestimmung: Abwasserbehandlungsanlage**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „**Abwasserbehandlungsanlage**“ sind baulich Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen, zulässig.

**6.2 Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „**Löschwasserversorgung**“ sind baulich Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen, zulässig.

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

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

In der öffentlichen Grünfläche sind frei geführte **Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege** 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.

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

**8.1 FNL 1: Öffentliche Grünfläche: Erholungsgrün / Entwässerung / Regenrückhaltung**

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen anzulegen.

## 8.2 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (< 15°) sind mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht **intensiv** oder **extensiv** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft und zu **mindestens 80 %** zu begrünen.

## 8.3 Entwässerung

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

- **Niederschlagswasser von Dachflächen** ist 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.

## 8.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

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

## 8.5 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege mit Fahrverkehr

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege / Fahrflächen mit Fahrverkehr sind **wasserundurchlässig** herzustellen.

## 8.6 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche

Die zur Fahrzeugwäsche und für das – nur in Ausnahmefällen zugelassene – Umschlagen von wassergefährdeten Stoffen vorgesehene Bereiche sind mit einem **wasserundurchlässigen Belag** zu versehen und über die Schmutzwasserkanalisation in die Kläranlage zu entwässern. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zur berücksichtigen.

Flächen, die eine Größe von **150 m<sup>2</sup> Grundfläche** überschreiten, sind zu **überdachen**.

## 9 Mit Geh-, Fahr- und 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.

## 10 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.

### 10.1 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.

### 10.2 pzpb 1: Randeingrünung

Die mit pzpb1 gekennzeichneten Flächen sind auf der im Planteil dargestellten Breite durchgehend und vollflächig (**1 Pflanze / 2,25 m<sup>2</sup>**) 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 3,0 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**.

### 10.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen sind als **standorttypische Wiesenfläche** anzulegen **oder** mit **niedrigen Stauden und Gehölzen** zu bepflanzen. Je Baugrundstück sind pro angefangene **5.000 m<sup>2</sup>** 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**.

### 10.4 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen

An 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 m<sup>2</sup>** 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**.

### 10.5 pzpb 8: Pflanzbindung Einzelbäume / Gehölz

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

### 10.6 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**.

### 10.7 pzpb 11: Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit jeweils **einem [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.

## 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** (*folgt zum Entwurf*). 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 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

### 12.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

Innerhalb des Quartiers ist, nach dem Eintreten der nachfolgenden Umstände auf einer **Gesamtfläche** von bis zu **maximal 3.500 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsfläche** 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.

## 13 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	<i>folgt zum Entwurf</i>	sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich

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

§ 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. Als blickoffene Einfriedungen gelte jene deren offene Elemente einen Anteil von mindestens 50 % der Gesamteinfriedung betragen.

**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 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 (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.

Aufgrund der vorhandenen Böden mit bereichsweise hoher Leistungsfähigkeit, sensiblen Bodeneigenschaften gegenüber Verdichten, Abgraben, Überschütten und den lokalen Bodenunterschieden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung, d. h. ein externer Gutachter mit entsprechender Qualifikation (Hinzunahme von Gutachtern; vgl. § 47 Abs. 1 S. 2 LBO) zu beauftragen.

## 2 Erdaushub / Bodenbörse

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## 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 Gewässerschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich überwiegend in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar (LfU-Nr. 416 105) sowie zu kleinen Teilen (Flst. Nr. 2520 und südliche Flurstücke) in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen der Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar – Westliche Erweiterung (LfU-Nr. 416 107).

Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

## **8 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)

## **9 Kampfmittelauswertung**

*Folgt zum Entwurf*

## **10 Auswertung Altlasten**

*Folgt zum Entwurf*

# RECHTSGRUNDLAGEN

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)** i.d.F.vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

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

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).