

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold
GEMARKUNG SIMMERSFELD

BEBAUUNGSPLAN

„Interkommunales Gewerbegebiet
Enz-Nagold – 6. Änderung

in Simmersfeld

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin

26. März 2020

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGBi. V. m. §§ 8 und 9 sowie § 11 Abs. 3 BauNVO

Sondergebiet

Im westlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Freudenstädter Straße / Albblickstraße ist gemäß Planeintrag ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO** EN nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Lebensmittel und ein Lebensmittelhandwerk (= Backshop) auf einer
- maximalen Netto-Verkaufsfläche von 1.050 m² einschließlich
- Non-Food-Artikel auf maximal 15 % der Verkaufsfläche.

Gewerbegebiet

Innerhalb des Plangebietes nördlich der Albblickstraße und südlich des Sondergebietes ist gemäß Planeintrag ein **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO mit den Baugebieten GE 1 bis GE 4 festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete **GE 1, GE 2** und **GE 3** sind gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Innerhalb des Baugebietes **GE 1** ist gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelhandwerk mit einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Einzelhandelsbetriebe (außer innerhalb des Baugebietes GE 1, siehe oben),
3. Lagerplätze,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

GE 4 erstreckt sich lediglich über die Außenanlagen der Firma Boysen, deren Gestaltung jedoch nicht Inhalt der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Eingeschränktes Industriegebiet

Im übrigen Plangebiet ist gemäß Planeintrag ein **eingeschränktes Industriegebiet (Gle)** gem. § 9 BauNVO mit den Baugebieten Gle 1, Gle 2 Gle 3, Gle 4 und Gle 5 festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig. Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-)Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der

Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig und werden nach § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen:

- Anlagen zur Gewinnung von Roheisen,
- Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl-, oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Parafin,
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperenteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden,
- Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser,
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen oder Salzen,
- Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen mit folgender Ausnahme: Anlagen zur Verarbeitung bzw. Verbrennung von Holzhackschnitzeln sind zulässig,
- Anlagen zur Lagerung und zum Handel mit radioaktiven Stoffen, Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe oder Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, dass sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an dem selben Ort betrieben werden,
- Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorbetriebes von 100 KW oder mehr,
- Anlagen zum Schlachten von 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder 4000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche,
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit mehr als 51.000 Hennenplätzen oder 102.000 Junghennenplätzen oder 102.000 Mastgeflügelplätzen oder 1.900 Mastschweineplätzen oder 600 Sauenplätzen.

Die nach der 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) genehmigungsbedürftigen, in Anhang 1 zur 4. BImSchV näher definierten und allgemein zulässigen Anlagen, sind nicht zulässig und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 ff. BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Geschosse sowie die maximale Trauf- (TH max.), die maximale Firsthöhe (FH max.) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) sind entsprechend dem Planeitrag sowie dem Eintrag in den Nutzungsschablonen jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die innerhalb des **SO EH** festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl von 0.6 darf unter Anrechnung der Stellplatzanlage und der Nebenflächen die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Die als Maximalwert festgesetzten Trauf- (TH max.) und Firsthöhen (FH max.) beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

Für das **Baugebiet GE 1** und für das **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO EH** wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf 14,50 m und 8,90 m begrenzt (s. Eintrag in den Nutzungsschablonen). Sie ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First. Im **GE 1** bezieht sie sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Und im **SO EH** bezieht sie sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) des vorhandenen Netto-Marktes.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzüge, Schornsteine, Energiegewinnungs- oder Antennenanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauweise

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

Für das **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO EH** und für das **Baugebiet GE 1** wird gemäß Planeintrag die *offene (o) Bauweise* gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind dabei (innerhalb des **SO EH** inklusive des Erweiterungsbaus) jeweils als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die *abweichende (a) Bauweise* gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude i. S. einer offenen Bauweise zu errichten sind, die Baukörper aber keiner Längenbegrenzung auf maximal 50 m unterliegen.

3. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind parallel zu den im Plan eingetragenen Pfeilrichtungen entweder parallel oder im rechten Winkel zu den ihnen jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Abweichungen für untergeordnete Bauteile sind möglich.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE)** und des **eingeschränkten Industriegebietes (Gle)** können die festgesetzten Baugrenzen durch folgende Gebäudeteile überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge, Freitreppen und vorgehängte Fassadenbauteile bis 2,00 m Tiefe. Eine Überschreitung durch Gesimse, Fallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe ist ebenso zulässig.

Notwendige Fluchttreppen sind in ihrer vorgeschriebenen Größe ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

7. Ein- und Ausfahrtsbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Gemäß Planeintrag ist im nordwestlichen Bereich des **Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel SO EH** ein Ein- und Ausfahrtsbereich in einer Breite von ca. 9.00 m festgesetzt. In den übrigen Bereichen des **SO EH** sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. aus dem Grundstück unzulässig.

8. Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen – Maßnahmen

Öffentliche Grünflächen an der L 351 (Pfb 1)

Die öffentliche Grünfläche (Böschung) dient als Abschirmung zur L 351. Die dort vorhandene Vegetation aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste:

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Roter Holunder</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Kiefer</i>	<i>Pinus sylvestris</i>
<i>Weißtanne</i>	<i>Abies alba</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Öffentliche Grünfläche in der Albblickstraße (Pfg 2)

Entlang der Albblickstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Anlagen zur Aufnahme und Weiterleitung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen. Die Fläche ist mit einer Saatmischung für artenreiche Wildblumenwiesen anzusäen und fachgerecht zu pflegen. An den im Bebauungsplan angegebenen Stellen sind insgesamt 18 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (mittel- und großkronige Bäume):

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Sommerlinde</i>	<i>Tilia platophyllos</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Private Grünflächen – Maßnahmen

Private Grünfläche Kreisstraße (Pfg 3)

Die private Grünfläche dokumentiert mit ihrer Breite von 15,0 m die anbaufreie Zone zur Kreisstraße K 4369 und dient als Abschirmung zu dieser sowie als Verbindungselement zwischen den 5,0 m breiten begrüntem Gebietsrändern. Die Fläche ist mit einer Saatmischung für artenreiche Wildblumenwiesen anzusäen und fachgerecht zu pflegen.

Es sind insgesamt 12 Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (mittel- und großkronige Bäume):

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Sommerlinde</i>	<i>Tilia platophyllos</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Private Grünfläche Gewerbeinnenränder (Pfg 4)

An den Innenrändern der Gewerbeflächen werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Sie dienen der Inneneingrünung. Die Flächen sind mit gemischten Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Gräsern, Kräutern und Stauden anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Mindestens die Hälfte der Fläche ist als gestuftes Gehölz aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Gräser und Kräuter sind in Form von Wildblumenmischungen einzubringen.

Pflanzliste:

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Eberesche (Vogelbeere)</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität Heister / 3 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm

9. Wasserflächen, sowie Flächen für Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche sind Retentionsflächen anzulegen (s. das der Begründung als Anlage beigefügte Wasserrechtsgesuch, aufgestellt am 05.05.2017 durch Ingenieurbüro Gaisser, Baiersbrunn).

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

Waldrand (Pfb 5)

Die Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes dient der Schaffung bzw. Erhaltung eines gestuften Waldrandes. Die bestehende Vegetation aus Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste:

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Roter Holunder</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Kiefer</i>	<i>Pinus sylvestris</i>
<i>Weißtanne</i>	<i>Abies alba</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Grundsätzlich ist ein Massenausgleich innerhalb der Baufelder für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial, vor allem von Oberboden anzustreben. Ist ein vollständiger Massenausgleich nicht möglich, sollte zumindest der anfallende Oberboden möglichst im Baufeld wiederverwendet werden.

Als oberste Bodenschicht der öffentlichen Grünfläche entlang der Albblickstraße und der privaten Grünfläche entlang der Kreisstraße ist Oberboden aus der bisherigen Ausgleichsfläche zu verwenden.

Gegebenenfalls vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften und Belange entgegenstehen - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Wasserschutz

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

Artenschutz

Bodenbewegungen und eine Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum von 01. März bis 31. Oktober muss generell vermieden werden. Die Baufeldbereinigung darf nicht zwischen dem 01. März und dem 31. Juli stattfinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Auf die Verwendung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten. Biologische Pflanzenschutzmittel sind zulässig.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.

2. Die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, berechnet. Die sich hieraus an schutzbedürftigen Nutzungen - außerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold“ und „Forchenbusch“ - ergebenden anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche werden nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{IK} = L_{EK} - A_{div} + 10 \lg \frac{S}{1m^2} \quad (\text{Gleichung 1})$$

L_{IK} = Immissionskontingent, zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A)

L_{EK} = Emissionskontingent, je m^2 definierter Schallemissionspegel in dB(A)

A_{div} = $10 \lg(4\pi s_j^2 \frac{1}{1m^2})$ in dB(A), geometrische Ausbreitungsdämpfung

s_j = horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m

S = Größe der Teilfläche in m^2

3. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden L_{EK} nicht überschreiten:

L_{EK} für Flächen des Plangebiets - 6. Änderung

Gebietsbezeichnung	Fläche ca. [m^2]	$L_{EK,Tag}$ [dB(A)/ m^2]	$L_{EK,Nacht}$ [dB(A)/ m^2]
01-1 Bartz FQ	5202	Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung	
01-2 Bartz FQ	2556	68	50
02 Frey FQ	12264	68	49
03 Boysen FQ P 352/16	3937	68	49
03 Boysen FQ P 352/19	2474	68	50
03 Boysen FQ P 352/44	9284	65	47
05 Horchler FQ	9538	68	48
06 Netto FQ	5685	68	51
07 Dinkel FQ	2045	68	49
08 Klettermaxl FQ	2887	65	48
17 Steeb FQ 352/60	1834	65	48
30 AL Oiltrans GmbH FQ	4498	65	50
31 Zweckverb FQ352/45	14405	65	46

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

4. Die Einhaltung der L_{EK} ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten L_{EK} für diese Fläche werden zunächst die für diesen Betrieb anzusetzenden Immissionskontingente L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese L_{IK} einhalten.
5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
6. Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
7. Aufgrund der bestehenden geräuschintensiven Betriebe sowie dem Vorrang der Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplangebietes sind innerhalb der Gewerbeflächen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Grundlage ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

12. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mindestens 5% der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Der Grünanteil kann wahlweise durch eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern, Gräsern und Stauden oder durch eine extensive Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von mindestens 20 cm erfolgen.

Bei 50 % der Gebäude innerhalb der Baugebiete GE1, Gle 4 und Gle 5 sind die Dächer zu begrünen. Für die Dachbegrünung werden 20 cm Substratmächtigkeit vorgegeben.

Stellplatzreihen sind mit einem Pflanzstreifen zu unterteilen. Die Pflanzstreifen sind mit gemischten Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bodendeckern, Gräsern und Stauden anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Pro zehn Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzbeet (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 m x 2,5 m betragen und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

Geeignet sind z. B. mittelkronige, standortgerechte Unterarten des Spitzahorns und des Feldahorns. Es wird auf die Zusammenstellung des Arbeitskreises „Stadtbäume“ der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) verwiesen

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

Für das **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{EH}** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen westlich, nördlich und östlich des NETTO-Marktes sowie die Freiflächen um die Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu gestalten sind. Des Weiteren sind auf diesen Flächen standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und Größen sind mit der Zweckverbandsverwaltung INTERKOM Enz-Nagold beim Stadtbauamt Altensteig abzustimmen.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1, 2 u. 7 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer

Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 30° begrenzt.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden, reflektierenden, metallische, und spiegelnden Oberflächen und schwarze sowie grell-bunte Farbtöne verwendet werden. Eine Dachdeckung aus beschichtetem Metall sowie die teilweise oder vollständige Begrünung der Dachflächen als begrüntes Dach ist allgemein zulässig. Begrünte Dächer müssen einen Mindestgesamtaufbau von 10 cm aufweisen.

Schwarze und spiegelnde Materialien / Farben dürfen nur als Ausnahme bei einer Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung zugelassen werden. Der Hellbezugswert der Fassade muss zwischen 30% und 70% liegen.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz, Kunststoff und Metall zulässig.

Der Hellbezugswert der Fassade muss zwischen 30% und 70% liegen. Als Außenanstriche dürfen grelle, glänzende, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien nicht großflächig, sondern bestenfalls auf kleinen, deutlich untergeordneten Teilflächen (z.B. Fensterumrandungen, Treppenhäuser etc.) verwendet werden.

Fassaden aus unbeschichtetem Glas sind zulässig. Bei großflächigen Verglasungen sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Stellplatz/Abstellfläche, Lagerfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des **Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel SO EH** ist auf der mit ‚Werbepylon‘ bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der angesiedelten Nutzung zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8.00 m, bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage, nicht überschreiten.

Im Übrigen sind Werbeanlagen zulässig:

1. nur an der Stätte der Leistung,
2. nur auf der Straßenseite zugewandten Seite der Gebäude,
3. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und
4. nur bis zu einer Höhe von 6,50 m über der EFH.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden und / oder fluoreszierende Oberflächen haben.

Direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder in der Insektenverträglichkeit vergleichbaren Leuchten hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sowie Videowände sind nicht zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25% der jeweiligen Fassaden bzw. eine maximale Länge von 15,00 m nicht überschreiten. Die Höhe von Schriftzeichen ist auf maximal 1,00 m begrenzt. Ausnahmsweise können Firmensymbole oder Firmenlogos bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind innerhalb des Plangebietes die Errichtung hinterpflanzter Zäune bis zu 2,00 m Höhe. Ebenso zulässig sind Hecken und Strauchgruppen. Ausgeschlossen sind dagegen Einfriedungen in Form von Erdwällen und standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen.

Die Zäune sind von den angrenzenden öffentlichen Flächen mindestens 2,00 m zurückzusetzen und in die per Pflanzgebot vorgegebene Bepflanzung einzubinden. Bei Lagerung von Sachen aller Art im Freien kann zur Abschirmung die Anbringung einer blickdichten Einfriedung verlangt werden. Vor Schutzwände sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin freiwachsende Sträucher und Hecken anzupflanzen. Es sind natürliche Baustoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) zu verwenden. Die Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen innerhalb des Plangebietes so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

6. Hof- und Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sämtliche PKW- Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen; auf diesen Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen und gewartet werden.

LKW- Stellplatzflächen und Hofflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig. Strom, Telefon usw. sind zu verkabeln.

III. HINWEISE

Boden- und Grundwasserschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 (BBodSchG), und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Grünpflege

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechende Regelung im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

Baumschutz

Bei Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18290 durchzuführen.

Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Schutzgüter

Gebäude und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft besonders die Behandlung von Boden und Wasser.

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

Lichtimmissionen

Nach § 22 BImSchG sind unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen, wie Lichtimmissionen, auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei der Außenwerbung (Werbepylon) muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Es gelten die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012. Es ist sicherzustellen, dass bei der nächstliegenden Wohnbebauung die dort geltenden Richtwerte für Lichtimmissionen für die Raumaufhellung und für die Blendung eingehalten werden. Die Licht-Richtlinie ist abgelegt im Internet unter <http://www.lai-immissionsschutz.de>.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und

Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der derzeit gültigen Fassung.

Machern, 26.03.2020
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin