

Landkreis Calw

STADT ALTENSTEIG



**VORENTWURF**

Bebauungsplan

„Gewerbe Simmersfelder Straße“

auf



Gemarkung Überberg

# Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu örtlichen Bauvorschriften

## **„Gewerbe Simmersfelder Straße“**

### auf der Gemarkung Überberg

#### **Allgemeines / Einleitung**

Die Stadt Altensteig liegt im oberen Nagoldtal inmitten einer typischen Schwarzwaldlandschaft. Altensteig ist eine moderne Kleinstadt und ein dynamisches Unterzentrum mit einer gesunden Mischung aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie. Altensteig hat insgesamt 8 Stadtteile.

In nordöstlicher Richtung etwa 2 km von der Kernstadt Altensteig entfernt liegt auf der Höhe der Stadtteil Überberg. Überberg ist ein idyllischer Stadtteil, der noch von ländlichen, landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist. Die Gemarkung Überberg zieht sich bis an den südlichen Ortseingang der Gemeinde Simmersfeld bzw. dessen Ortsteil Ettmannsweiler. Ab der Gemarkungsgrenze zwischen Ettmannsweiler und Überberg erstreckt sich in Richtung Überberg über eine Länge von ca. 215 m südlich entlang der Simmersfelder Straße das Plangebiet „Gewerbegebiet Simmersfelder Straße“, das im Osten und im Süden an Waldflächen angrenzt.

Die Nutzungen im Plangebiet entsprechen einem Gewerbegebiet. Auf dem Flurstück 421/1 besteht ein Sägewerksbetrieb mit diversen Betriebsgebäuden und Lagerflächen. Die Lagerflächen des Betriebes erstrecken sich teilweise bereits auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Auf Flurstück 423/1 liegt ein Teil des Balkonherstellers, dessen Betriebsgebäude sich auch auf Ettmannsweiler Gemarkung erstrecken. Im Gebiet liegen auch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die längerfristig als Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe dienen sollen.

Das Gebiet ist bisher nicht beplant. Es ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ mit 1. und 2. Änderung weist für diesen Bereich auf Überberger und Ettmannsweiler Gemarkung eine Gewerbefläche (G 8) mit insgesamt ca. 6,8 ha aus.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Eine zentrale Herausforderung für Städte und Kommunen ist der Umgang mit Brachflächen. Dabei spielt sowohl die Nachnutzung großer Areale von Abrissflächen als auch die Nachnutzung von kleineren innerörtlichen Flächen eine wichtige Rolle. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und gestalterischen Aspekte im Umgang mit diesen Flächen bergen einen schwierigen Mix an Herausforderungen für die Kommunen. Dazu gehören unterschiedliche Verwerterinteressen der Verwaltung, Eigentümer, Angrenzer und Bürger.

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen der aktuell laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft wurde diese im Flächennutzungsplan festgesetzte Gewerbeplanfläche geprüft. Die Flächen sind bereits zum großen Teil bebaut bzw. werden als Lagerflächen gewerblich durch die Firmen GEWA Balkonsysteme GmbH und das Sägewerk Rentschler genutzt.

Der Gemeinderat hat auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, diese Gewerbeflächen im Laufe des Fortschreibungsverfahrens durch einen Bebauungsplan abzusichern, so dass diese als Bestandsflächen in den Flächennutzungsplan übernommen werden könnten. Eine Befragung der betroffenen Unternehmen hat ergeben, dass beide Unternehmen auf den bereits genutzten Flächen im Planungszeitraum (bis 2035) Erweiterungsbedarf haben werden. Zur Standortsicherung der beiden Unternehmen soll deshalb für den Bereich auf Überberger Gemarkung ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden. Für den Bereich auf der Gemarkung Überberg ist die Stadt Altensteig zuständig. Für den Bereich auf der Gemarkung Ettmannsweiler ist die Gemeinde Simmersfeld zuständig.

Mit dem Bebauungsplan sollen im Rahmen der Festsetzungen eines Gewerbegebiets die Standorte der sich dort befindlichen Gewerbebetriebe gesichert und bedarfsgerechte Erweiterungen ermöglicht werden.

Die Stadt Altensteig leistet hiermit auch einen Beitrag zur Stärkung der wirtschaftlichen Kraft in der Region unter anderem durch neue Arbeitsplätze und zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind ausschließlich gewerbliche Bauten für die Stammholzbearbeitung, mit Sägewerk, Lagerhallen, Überdachungen, Nebengebäuden und Geräteschuppen vorhanden. Der Bebauungsplan wird zur Sicherung dieses Betriebes aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als (GE) Gewerbebetrieb festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand angepasst. Es werden unter anderem überbaubare Flächen, die Bauweise, die Grundflächenzahl und Gebäudehöhen festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Zum Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO festgesetzt.

## **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Planbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ mit 1. und 2. Änderung enthalten. Der Flächennutzungsplan muss wegen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe Simmersfelder Straße“ nicht fortgeschrieben werden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufzustellen.

## **Bezeichnung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbe Simmersfelder Straße“.

## **Verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich grenzt mit seiner Nordseite an die Simmersfelder Straße, die L 351. Die Simmersfelder Straße ist die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Ettmannsweiler und Überberg. Der Planbereich ist von der Simmersfelder Straße aus erschlossen. Der innere Planbereich kann intern erschlossen werden. Eine Änderung der verkehrstechnischen Erschließung ist nicht vorgesehen.

## **Ver- und Entsorgung Schmutzwasser, Oberflächen- und Dachwasser, Frischwasser**

### **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Altensteig angeschlossen. In der Simmersfelder Straße ist im Planbereich kein öffentlicher Abwasserkanal vorhanden. Im südlich an die Baugrenze angrenzenden großen Betriebsgebäude ist eine Fäkaliengrube mit einem Fassungsvermögen von 10 cbm eingebaut. Die Grube ist so dimensioniert, dass nur eine Leerung im Jahr erforderlich ist. Eine Änderung der abwassertechnischen Erschließung ist nicht vorgesehen.

### **Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser**

Auf dem Betriebsgelände ist ein unterirdisches Rohrsystem verlegt an das die Regenrohre der Dächer angeschlossen und untereinander zusammengeschlossen sind. Parallel der Simmersfelder Straße verläuft ein offener Graben. Das unterirdische Rohrnetz mündet mit 3 Einläufen in den offenen Graben. Durch eine Verdolung die unter der Simmersfelder Straße verläuft tritt das Wasser auf dem Flurstück 424 das als Sickerwiese genutzt wird wieder aus.

Das Oberflächen- / Hofwasser wird ebenfalls in den offenen Graben eingeleitet und versickert auf dem Flurstück 424.

Eine Änderung der Oberflächen- und Dachwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

### **Frischwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde Simmersfeld. Eine Änderung der Frischwasserversorgung ist nicht vorgesehen.

### **Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Bebauungsplanänderung ist im Regelverfahren durchzuführen deshalb ist eine Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro Schlegel- und Thomas, Landschaftsarchitekten aus Tübingen erstellt und ist Teil der Begründung. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen und in den zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ist im Umweltbericht enthalten. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **Artenschutzrechtliche Begehung**

Die artenschutzrechtliche Begehung sowie die FFH- Vorprüfung wurde durch das Büro Schlegel- und Thomas, Landschaftsarchitekten aus Tübingen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht übernommen.

### **Lärmschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt mit der Berichts-Nr. 12186/24800/555043244-B01 vom 18.12.2020. Die Ergebnisse zum Gewerbelärm sind in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz / weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 38447 m<sup>2</sup>.

#### **Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz 1  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

#### **Aufgestellt:**

Georingenieurbüro Thal  
Dipl. Ing. (FH) Walter Thal

Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 29.05.2020

-----  
72213 Altensteig, den .....

Tel.: 07453/9461133  
Fax.: 07453/9461150

-----  
Ergänzt, den 18.12.2020

Tel.: 07453/8380  
Fax.: 07453/2128

Mail: [altensteig@georingenieurbuero.com](mailto:altensteig@georingenieurbuero.com)

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

**„Gewerbe Simmersfelder Straße“**

auf der Gemarkung Überberg

## **A Allgemeine Angaben**

### **1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Regelverfahren durchzuführen, deshalb ist eine Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro Schlegel und Thomas, Landschaftsarchitekten aus Tübingen erstellt. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **2 Artenschutzrechtliche Begehung**

Die artenschutzrechtliche Begehung sowie die FFH- Vorprüfung wurde durch das Büro Schlegel- und Thomas, Landschaftsarchitekten aus Tübingen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht übernommen.

### **3 Schallschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt mit der Berichts-Nr. 12186/24800/555043244-B01 vom 18.12.2020.

Die Ergebnisse zum Gewerbelärm sind in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

## **C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan**

### **1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) (GE) Gewerbegebiet gem. § 8**

Betriebswohnungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(Ausschluß gem. § 1, Abs. 6 , Nr.1 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauGB)

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**  
Grundflächenzahl, maximale Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- 3 Höhenlage der Gebäude / maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Die (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit maximal 1,00 m über dem bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte innerhalb der überbaubaren Fläche festgelegt.
- 3.2 Gebäudehöhe:**  
Die maximale (GH) Gebäudehöhe wird gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Dachfirstes beim (SD) Satteldach und (PD) Pultdach und beim (FD) Flachdach bis zum obersten Punkt der Attika.
- Die Gebäudehöhe richtet sich immer nach der tatsächlich ausgeführten (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe und nicht nach der maximal zulässigen.
- 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Bau NVO im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch länger als 50 m.  
Es sind Einzelgebäude bis 100 m Länge zulässig.
- 5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
- 6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind überbaubare Flächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen markiert. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden. Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 25 cbm umbauter Raum, Nebengebäude und Gewächshaus zusammen höchstens bis zu 40 cbm, jedoch als Einzelgebäude nicht mehr als 25 cbm umbauter Raum begrenzt. Kleintierhaltung ist zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

### **Maßnahme 1: Waldabstand**

Für die zukünftige Bebauung ist ein Waldabstand von 30 m zu Gebäuden sowie von 15 m zu versiegelten oder anderweitig befestigten Flächen einzuhalten.

### **Maßnahme 2: Rodung von Gehölzen**

Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **Maßnahme 3: Nächtliche Beleuchtung**

Nächtliche Beleuchtung im Plangebiet ist so auszurichten, dass der angrenzende Waldrand nicht erhellt wird. Darüber hinaus ist nächtliche Beleuchtung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr möglichst zu vermeiden.

### **Maßnahme 4: Nächtliche Lärmemissionen**

Nächtlicher Lärm ist zum Schutz der angrenzenden Schutzgebiete in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr möglichst zu vermeiden.

### **Maßnahme 5: Vorbeugender Artenschutz**

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Abriss oder eine wesentliche Veränderung an Wirtschaftsgebäuden und Lagerschuppen erforderlich werden, darf dies nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Zuvor sind die Gebäude von einer fachkompetenten Person nochmals auf die Präsenz von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Sollten entsprechende Artenvorkommen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Calw abzustimmen.

### **Maßnahme 6: Strukturverbesserung der angrenzenden Waldbereiche**

Zum Schutz der angrenzenden, zum Teil als FFH-Gebiet ausgewiesenen Wälder ist auf den gekennzeichneten Flächen ein 5 bis 10 m breiter gestufter Strauch- und Staudensaum aus gebietsheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten sowie das Lagern von Holzstämmen und Materialien ist nicht zulässig.

### **Maßnahme 7: Private Grünflächen**

Die gekennzeichneten Bereiche sind als extensiv zu nutzenden Grünflächen anzulegen. Das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten sowie das Lagern von Materialien ist nicht zulässig.

### **Maßnahme 8: Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Lkw-Stellplatz- und Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Das unbelastete Niederschlagswasser dieser Flächen ist über die vorhandenen Wassergräben unter der L 351 hindurch auf die Wiesenfläche des Flurstücks 424 zu leiten um dort breitflächig versickert zu werden.



In Form von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt:

### **Pflanzgebot 1: Laubbäume**

Für den Verlust der vorhandenen Laubbäume sind an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets insgesamt 10 hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18-20- cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzgebot 2: Wildgehölzhecken auf privaten Flächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

## **Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

### **Pflanzenliste 1: Gebietsheimische Bäume**

Vorkommensgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hängebirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sal-Weide	-	Salix caprea
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Bruch-Weide	-	Salix fragilis
Fahl-Weide	-	Salix rubens
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

\* Auf Grund des Eschentriebsterbens wird derzeit von der Verwendung von Eschen dringend abgeraten.

## **Pflanzenliste 2: Gebietsheimische Sträucher**

Vorkommensgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>

## 10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH mit der Berichts-Nr. 12186/24800/555043244-B01 vom 18.12.2020.

### 10.1 Schutz vor Gewerbelärm

1. Für das Plangebiet wurden 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 - westlich der Allmendstraße - 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:

Gebietsbezeichnung	$L_{EK}$	
	Tag	Nacht
TF 1 <sup>10</sup>	55 dB(A)/ $m^2$	50 dB(A)/ $m^2$
TF 2	55 dB(A)/ $m^2$	47 dB(A)/ $m^2$
TF 3	55 dB(A)/ $m^2$	49 dB(A)/ $m^2$
TF 4	66 dB(A)/ $m^2$	50 dB(A)/ $m^2$

<sup>10</sup> Bei der Teilfläche TF 1 handelt es sich um ein Teilbereich der Fa. GEWA. Eine sachgerechte Trennung der Betriebsgeräusche der Fa. GEWA in die Bereiche innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Daher sollte dieses Kontingent nur als Orientierung und bei einer Veränderung der Nutzung auf der TF 1 der Gesamtbetrieb der Fa. GEWA untersucht werden.

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. Für die Teilflächen (TF 1 — TF 4) können in Richtung des gekennzeichneten Richtungssektors A (Bezugspunkt nach Gauß-Krüger x: 3.466.624; y: 5.385.904) die festgesetzten  $L_{EK}$  um ein Zusatzkontingent von 4,3 dB im Tagzeitraum und für den gekennzeichneten Richtungssektor B die festgesetzten  $L_{EK}$  um ein Zusatzkontingent um 3,5 dB im Tagzeitraum erhöht werden.

5. Die Einhaltung der LEK ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten LEK 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 Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese  $L_{IK}$  einhalten.

6. 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).

7. Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

## 10.2 Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche IV und V (Grundlage Anhang 5.1). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

**Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten
		B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

B Büroräume und ähnliches

2. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

## 11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt.

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 38447 m<sup>2</sup>.

# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

## „Gewerbe Simmersfelder Straße“

auf der Gemarkung Überberg

### **A Allgemeine Angaben**

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Gewerbe Simmersfelder Straße“ erlassen (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

### **B Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung LBO i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

##### **1.1 Dachform**

Es werden keine Dachformen festgesetzt.

##### **1.2 Dachneigung**

Es werden keine Dachneigungen festgesetzt

##### **1.3 Dachdeckung**

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun-, Schwarz-, Anthrazit und Grautönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

##### **1.4 Dachaufbauten / Dachgestaltung:**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

##### **1.5 Material- und Farbgebung**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **2 Äußere Gestaltung der Garagen**

##### **2.1 Dachform**

Es werden keine Dachformen festgesetzt.

##### **2.2 Dachneigung**

Es werden keine Dachneigungen festgesetzt

## **2.3 Dachdeckung**

Wie Nr. 1.3

## **2.4 Material- und Farbgebung**

wie Nr. 1.5

## **3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude**

Nebengebäude dürfen entsprechend der Satzung der Stadt Altensteig vom 21.11.2001 erstellt werden.

## **4 Grundstücksgestaltung**

### **4.1 Freiflächen**

Die unbebauten Freiflächen sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

### **4.2 Erdaushub**

Der Erdaushub soll nach Möglichkeit im Planbereich verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden darf nicht überschüttet werden sondern muss zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen aufgetragen oder auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

### **4.3 Belagsflächen**

Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen verboten (§ 1 WHG).

Nicht für das Abstellen von Maschinen genutzte Lagerflächen dürfen eingeschottert werden.

### **4.4 Stützmauern / Sockelmauern**

Stützmauern / Sockelmauern sind entlang der Simmersfelder Straße, L 351, nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen. Im Übrigen max. 1,50 m Höhe. Sie dürfen (außer bei Garagenabfahrten) nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind begrünte Stützmauern, Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

## **5 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Simmersfelder Straße sind inkl. der Sockelmauer nur bis 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune / Tote Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Nadelholzhecken sind unzulässig.

Der Übergang in die freie Landschaft darf durch keine störende Sperre beeinträchtigt werden. Einfriedungen sind dort aus transparentem Material zu erstellen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Planzliste 1 und 2 zu hinterpflanzen.

## **6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit spiegelndem, wechselndem oder reflektierendem Licht, Videowände, elektronische Laufbänder und ähnliches sind nicht zulässig.

## **7 Niederspannungsfreileitungen**

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

## **8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## **D Hinweise außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Simmersfelder Straße“**

### **1 Altlasten**

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig 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. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o g. Abteilung erfolgen.

### **2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Die Struktur und das Gefüge des Unterbodens in offenen Bodenbereichen sind zu erhalten. Bei starkem Regen und nassem Boden und der Gefahr von Verdichtungen ist auf Erdarbeiten dort zu verzichten.

### **3 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden. Auf den Dächern der geplanten und bestehenden Gebäude sind PV-Anlagen zulässig.

### **4 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

**5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung zu den notwendigen Hydranten wird in der Ausbauplanung vorgesehen.

**6 Versickerung des Dachflächenwassers**

Die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem eigenen Grundstück ist mit vielen Problemen behaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt „ Gesplittete Abwassergebühr- was nun? “ zu erstellen sind. Das Arbeitsblatt ist auf der Homepage des LRA Calw eingestellt.

**7 Leitungsauskünfte**

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung, Telekom, Unitymedia, Stadtbauamt, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Bezüglich vorhandener Leitungen oder Neuplanungen muss die örtliche Bauleitung unbedingt vor Baubeginn die zuständigen Sachbearbeiter der Leitungsträger kontaktieren.

**8 Passiver Schallschutz**

Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

**Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz 1  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

**Aufgestellt:**

Georingenieurbüro Thal  
Dipl. Ing. (FH) Walter Thal

Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 29.05.2020

-----  
72213 Altensteig, den .....

Tel.: 07453/9461133  
Fax.: 07453/9461150

-----  
Ergänzt, den 18.12.2020

Tel.: 07453/8380  
Fax.: 07453/2128

Mail: [altensteig@georingenieurbuero.com](mailto:altensteig@georingenieurbuero.com)