

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold
GEMARKUNG SIMMERSFELD

BEBAUUNGSPLAN

„INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“

in Simmersfeld

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Offenlageexemplar -

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

20. Januar 2026

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet ist gemäß Planeintrag ein **eingeschränktes Industriegebiet (Gle)** gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO – u. a. Betriebswohnungen – 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 BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen zur Gewinnung von Roheisen,
- Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl-, oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Parafin,
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper Teile 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.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind als eigenständige Hauptnutzung im Gle (eingeschränktem Industriegebiet nach § 9 BauNVO) unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe (GH max.) bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des bestehenden Gebäudes BAK mit 784,00 m ü. NN.

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

Für Hochregallager und Energiespeicheranlagen (Hochsilos, Pufferspeicher) ist auf maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe von maximal 22,00 m über der EFH zulässig.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Für Parkdecks/-häuser werden mind. 2 Geschosse festgesetzt.

2. Bauweise

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

Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone 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. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parkierungs-/Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich über mind. 2-geschossige Parkdecks/-häuser abzubilden. Darüber hinaus sind Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Waldabstand zulässig.

Die Waldabstandsfläche wurde einheitlich auf 30 m festgelegt.

4. 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.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind ausschließlich als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur für einen untergeordneten Teil - max. 10 % der tatsächlich bebauten Fläche des Baugrundstückes - und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass diese Photovoltaik-Freiflächenanlagen überwiegend (mind. 70 %) der Eigennutzung durch den Hauptbetrieb auf dem Baugrundstück dienen.

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

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplatzflächen, die über die geforderten Parkdecks hinaus ggf. geschaffen werden, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. Ä.) herzustellen; auf diesen Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen und gewartet werden.

Bodenschutz

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731) wird hingewiesen.

Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so soll dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet

Flächen für Natur und Landschaft

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen sind im Anhang III zum Umweltbericht tabellarisch und exemplarisch zusammengefasst.

Die Anpflanzungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu erfolgen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Für zu erhaltende Bäume, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

Regenwassermanagement/Grundwasserschutz

Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt im Trennsystem.

Unbelastetes Regenwasser

Das Regenwasser aus Dachflächen und untergeordneten Nebenflächen sowie ggf. Drainagewasser ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Nicht versickerndes Regenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Für eine Versickerung, Rückhaltung oder Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist beim Landratsamt Calw eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Blei oder Zink, die im Rahmen der Dachgestaltung für Dachaufbauten, Dichtungen, etc. untergeordnet verwendet werden, sollte verzichtet werden.

den, da ansonsten eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung des Regenwassers notwendig wird.

Belastetes Regenwasser

Die Niederschlagwasserbeseitigung von befahrbaren Hof- und Parkierungsflächen und die sonstige Niederschlagsentwässerung erfolgt über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Maßnahmen zum Artenschutz

Rodungszeiten/Vergrämung Haselmaus

Die zulässigen Rodungszeiten sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar des nachfolgenden Jahres beschränkt. Die Rodungen sind zum Schutz der Haselmaus in 2 Stufen durchzuführen:

- Bodenschonendes „auf den Stock setzen“ der Bäume und Sträucher, zwischen Januar und März; das Waldgebiet darf dabei nicht flächendeckend befahren werden. Sträucher und Stangenholz sind ggf. händisch zurückzuschneiden. Das Holzmaterial ist aus dem Baufeld zu entfernen.
- Die Wurzelstubben werden bis zum Ende der Winterruhe der Haselmaus im Boden belassen. Das Ende der Winterruhe ist temperaturabhängig und tritt individuenbezogen bei Temperaturen zwischen 0 und 9 °C ein, im Mittel bei 3 bis 5 °C. Die Baufelder dürfen erst nach der Winterruhe (meist schon im April) freigeräumt werden. Der geeignete Zeitraum wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

Insektenschonende Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z. B. Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Fassadenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenschonende Lampen (z. B. Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist ausschließlich die Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten) zulässig. Eine nach oben gerichtete Lichtführung ist allgemein unzulässig.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind großflächige Glasfassaden vogelschonend auszubilden, z.

B. durch den Einsatz von reflexionsarmem Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas oder durch die Verwendung von Sonnenschutzelementen. Transparenzsituationen (z. B. gläserne Verbindungsgänge) sind baulich zu vermeiden.

CEF-Maßnahme Quartiere Fledermäuse und Nistkästen Höhlenbrüter

Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse und Höhlenbrüter sind vor Beginn der auf die Gehölzentnahme folgenden Aktivitätsphase der Fledermäuse bzw. der Brutzeit der Vögel Ersatzquartiere/ Ersatz-Nistkästen an Bäumen im weiteren Umfeld des Plangebiets zu etablieren:

- 8 Fledermauskästen für Bäume
- 4 Nisthöhlen, Fluglochweite Ø 32 mm, für Höhlenbrüter (Kleiber, Kohlmeise)

CEF-Maßnahme Haselmaus

Für die Haselmaus werden Waldflächen auf Flst. Nr. 1142, Gemarkung Aichhalden, auf einer Fläche von ca. 4.000 m² optimiert:

- Installation von Haselmaus-Kobeln (künstliche Quartiere), insgesamt 15 Kobel entlang des Wanderkorridors zwischen bisherigem Lebensraum und innerhalb der CEF-Maßnahmenfläche
- Auflichten der Nadelholzbestände innerhalb der CEF-Maßnahmenfläche, Anpflanzung von Nahrungssträuchern (Holunder, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche etc.)
- Anlage von Reisighaufen (Größe ca. 3 x 5 m) mit hohem Laubholzanteil, insgesamt vier Haufen entlang Wanderkorridor und am Rand der CEF-Maßnahmenfläche

Die Maßnahmen sind vor Beginn der auf die Gehölzentnahme folgende Aktivitätsphase durchzuführen.

Nahrungsraum Fledermäuse

Für den Verlust von Nahrungsflächen der Fledermäuse werden folgende Flächen bereitgestellt bzw. bezüglich des Insektenreichtums aufgewertet:

- Randliche Grünflächen des Plangebiets mit einer Fläche von ca. 0,8 ha
- Aufgelichtete Waldflächen (CEF-Maßnahmenfläche Haselmaus) mit einer Fläche von ca. 0,4 ha
- Flächen des AUT-Konzeptes der Stadt Altensteig (Teilfläche AUT 2 Nr. 133 und Fläche AUT 2 Nr. 136) von ca. 16,89 ha

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht (L) sichert die 3 Trinkwasser-Hauptleitungen des ZV Schwarzwaldwasserversorgung. Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

7. 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:

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

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

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

A_{div} = $10 \lg(4\pi s_j^2 \frac{1}{1 \text{ m}^2})$ 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	Fläche ca.[m^2]	$L_{EK, \text{Tag}}$ [dB(A)/ m^2]	$L_{EK, \text{Nacht}}$ [dB(A)/ m^2]
TF1	12.265	59	44
TF2	12.605	59	48
TF3	8.450	62	51

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 Geräuschimmissionen 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).

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

Private Grünfläche Pfg 1

Innerhalb der Fläche Pfg 1 sind gemischte Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, 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 autochthonen Wildblumenmischungen einzubringen.

Private Grünfläche Pfg 2

Die Fläche Pfg 2 dient der Schaffung eines gestuften Waldrands. Innerhalb der Fläche Pfg 2 sind einheimische Bäume und Sträucher in lockerer Anordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist ein Mischwald mit überwiegendem Laubbaumanteil (Walddrauf). Die Pflanzen sind mit einem mittleren Abstand von 2 m in der Reihe in Gruppen zu pflanzen und extensiv zu pflegen, sodass sich ein artenreiches Gehölz entwickeln kann.

Die Fläche innerhalb des Leitungsrechtes ist von Gehölzen freizuhalten. Sie ist als Wiese mit einer standortgerechten Wildblumenmischung (Gräser/Kräuter) anzusäen. Die Wiese ist extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist abzutragen.

Private Grünfläche Pfg 3

Innerhalb der Fläche Pfg 3 sind gemischten Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, 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 autochthonen Wildblumenmischungen einzubringen

9. 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.

10. Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung
§ 9 Abs. 1a BauGB

Die forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebietes und wird entsprechend den Angaben des Umweltberichtes angelegt und dauerhaft erhalten.

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 Flachdächer und geneigte Dächer 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 ist allgemein zulässig.

Schwarze und spiegelnde Materialien / Farben dürfen nur als Ausnahme bei einer Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung zugelassen werden.

Solaranlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind in, an und auf dem Dach sowie den Außenwänden von Gebäuden zulässig.

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.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht insofern die Flächen nicht für die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

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

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

Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch mit einheimischen Gräsern, Kräutern und Stauden anzulegen und zu pflegen.

Die Ausfüllung oder das Anlegen von Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material (z. B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Die Abdeckung/das Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Steinschüttungen ist ebenfalls unzulässig.

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

Werbeanlagen sind zulässig:

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

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sowie Videowände und Skybeamer sind nicht zulässig.

Direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder in der Insektenverträglichkeit vergleichbaren Leuchten hergestellt werden.

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.

Elektronische Werbeanlagen sind aus Klimaschutz- und Artenschutzgründen unzulässig. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum (beispielsweise durch den Einsatz von Bedarfsbeleuchtung (Bewegungsmelder)) zu reduzieren. Es sind nächtliche Abschaltzeiten zu definieren.

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.

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

Stellplatzflächen, die über die geforderten Parkdecks hinaus ggf. geschaffen werden 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.

Das natürliche Gelände soll nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung, kein Befahren mit Radfahrzeugen).

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.

Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den im Rathaus Altensteig vorliegenden Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von den Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren sollen sich rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrenservice oder über das Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei)

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Netze BW GmbH

Sollte ein zusätzlicher Mittelspannungsanschluss für das Plangebiet vorgesehen sein wird um Mitteilung gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Bezugs- und Einspeiseleistung so früh als möglich offiziell bei der Netze BW anzumelden ist, um etwaige Netzengpässe zu vermeiden.

Löschwasserversorgung

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist, abhängig von den Brandabschnittsflächen, eine Wassermenge von 96 m³ pro Stunde (h), über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Hierbei ist nach der Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen.

→ von mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und

→ von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m

Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen. Die Löschwasserversorgung kann im Umkreis von 300 m Luftlinie, beginnend von der Straßenkannte des jeweiligen Gebäudes, sichergestellt werden. Unüberbrückbare Flächen, wie größere Firmenareale, Mauern oder z. B. Gleiskörper dürfen dabei nicht mitberechnet werden. Ausgehend von der an der Altensteiger Straße gelegenen Stirnseite des Gebäudes, soll der nächste erreichbare Hydrant, in höchstens 100 m Entfernung liegen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht zur Verfügung stehen, ist die Differenz über einen unterirdischen Löschwasserbehälter (Objektschutz) nach DIN 14230 sicherzustellen. Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft und gut sichtbar nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es müssen mindestens das Schild „Löschwasserentnahmestelle“ und ein Schild mit dem Löschwasserinhalt des Behälters unter Angabe der Entfernung zur Entnahmestelle aufgestellt werden. Der Entnahmestutzen ist nach DIN 14319 mit einer A-Kupplung auszustatten und mit Bügeln gegen Umfahren zu sichern. Der unterirdische Löschwasserbehälter muss außer des Trümmerschattens von Gebäuden liegen. Die Lage des Löschwasserbehälters ist mit dem Kommandanten der Feuerwehr Simmersfeld abzustimmen.

Flächen für die Feuerwehr

Freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Umfahrten müssen die Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen erfüllen. Die Abstandsflächen nach § 5 der LBO sind einzuhalten.

Machern, 20.01.2026
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

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

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.