

LANDKREIS CALW

GEMARKUNG SIMMERSFELD

# BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Forchenbusch II“

in Simmersfeld

TEIL B:  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

17. Juli 2024

## **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:

- 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 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Sie ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

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. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

## 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. 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 und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig insoweit straßenbaurechtliche Vorschriften eingehalten werden.

Entlang der L 351 sind in einer Tiefe von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Hierbei handelt es sich um den sog. Anbauverbotsstreifen.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei vorrangig für betriebliche Erweiterungszwecke des Hauptbetriebs auf dem Baugrundstück zu nutzen.

Die Waldabstandsfläche wurde auf 30 m festgelegt. Hiervon kann ein 20 m breiter Streifen direkt im Anschluss an die Bebauung für weitere Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen genutzt werden. Der restliche 10 m breite Streifen entlang des Waldrands soll mittels Strauchpflanzungen als Waldrandzone ausgebildet werden (s. Pkt. I. 6).

## 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.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur für einen untergeordneten Teil - im Verhältnis zur 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.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nur dann zulässig, wenn die Dach- und Wandflächen der auf dem Baugrundstück bestehenden sowie geplanten Gebäude vorrangig für die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Parkierungs-/Stellplatzflächen sind nur über Parkdecks abzudecken.

## 6. **Verkehrsfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

## 7. **Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **Öffentliche Grünfläche an der L 351 (Pfb)**

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*

### **Private Grünflächen Industriegebietinnenränder (Pfg 1 und 2)**

An den Innenrändern der Industrieflächen 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

## 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die 10 m tiefe Fläche am nordwestlichen 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.

## **9. 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  $\text{m}^2$  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  $\text{m}^2$

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                                   |
| <b>TF1</b>         | <b>Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung</b> |                                         |
| <b>TF2</b>         |                                              |                                         |
|                    | <b>65 dB(A)/<math>\text{m}^2</math></b>      | <b>49 dB(A)/<math>\text{m}^2</math></b> |

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).

6. Umverteilungen der Emissionskontingente LEK zwischen den Gewerbeflächen im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets Enz-Nagold können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Schallimmissionssituation eintritt.

**10. 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 des Plangebietes sind die Dächer zu begrünen. Für die Dachbegrünung werden 20 cm Substratmächtigkeit vorgegeben.

**11. 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.

**12. Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung**  
§ 9 Abs. 1a BauGB

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Teilflächen der Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Forchtenbusch II“. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Die Ausgleichsflächen werden 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 sowie die teilweise oder vollständige Begrünung der Dachflächen als begrüntes Dach ist allgemein zulässig. Begrünte Dächer müssen einen Mindestgesamtaufbau von 20 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.

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.

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)**

Werbeanlagen in der Anbauverbotszone entlang der L 351 (20 m) sind generell unzulässig. In der Anbaubeschränkungszone sind diese nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich.

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 mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben.

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)**

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 soweit 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.

Machern, 17.07.2024

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 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.