

17.März 2006

## Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig -Egenhausen

# Bebauungsplan "Industrie - und Gewerbepark Turmfeld Altensteig - Egenhausen"

Der Bebauungsplan und die  
örtlichen Bauvorschriften  
werden hiermit ausgefertigt.  
Altensteig, den 17.05.2006

Jürgen Großmann  
Bürgermeister



**FICHTNER**  
**BAUCONSULTING**

# **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig – Egenhausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Örtliche Bauvorschriften
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Hinweise
- IV. Begründung
- V. Grünordnungsplan
- VI. Zeichnerischer Teil
  - VI.1 Bebauungsplan
  - VI.2 Grünordnungsplan
    - VI.2.1 Bestandsplan
    - VI.2.2 Maßnahmenplan 1
    - VI.2.3 Maßnahmenplan 2

# **Stadt Altensteig Gemeinde Egenhausen**

## **I. Satzung örtlicher Bauvorschriften nach LBO Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industrie – und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen"**

Träger ist der Zweckverband Industrie – und Gewerbepark Turmfeld, Altensteig - Egenhausen

---

### **Rechtsgrundlagen**

der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 GBl. S. 760. mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich der "Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

### **1. Örtliche Bauvorschriften**

Gem. § 74 LBO

#### **1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

##### **1.1.1 Trauf – und Firsthöhen**

siehe planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1.1.2 Dachdeckungen**

Die Gebäude dürfen nur dann mit kupfer – zink – oder bleigedeckten Dächern versehen werden, wenn diese Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung geschützt sind und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen verhindert wird. Ein entsprechender Nachweis ist auf Anforderung der Baurechtsbehörde vorzulegen.

Diese Forderung gilt nicht für untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker sowie Dachrinnen.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

Reflektierende, unbeschichtete metallische und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Schwarze und reflektierende Materialien sind nur bei der Verwendung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig.

### **1.1.3 Fassadengestaltung**

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne bis zu einem max. Helligkeitsbezugswert von 70% zulässig.

Fassaden aus beschichtetem Zinkblech oder unbeschichtetem Glas sind zulässig.

### **1.1.4 Dachform und Dachneigung**

Zugelassen sind sämtliche Dachformen. Geneigte Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen eine Neigung von max. 20° aufweisen.

## **1.2 Werbeanlagen**

Gem. §74 (1) Nr. 2 LBO

Reklameschriften / Werbeanlagen dürfen nach oben nicht über die Dachgesimse hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0m zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Strahler mit einer Leistung über 500 Watt, Flutlichtmasten und dgl. sind unzulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen und Verkehrs – grünflächen, in Flächen mit Pflanzbindung, an und auf Einfriedigungen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind genehmigungspflichtig.

## **1.3 Einfriedungen**

Gem. §74 (1) Nr. 3 LBO

Zulässig sind neben Hecken und Strauchgruppen nur bis max. 2,0 m hohe, transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune. Zäune sind um mind. 0,5m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und in die festgesetzte Pflanzgebotsfläche einzubinden bzw. zu hinterpflanzen.

## **1.4 Gestaltung der Stellplätze**

Gem. §74 (1) Nr. 3 LBO

Sämtliche PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotter herzustellen.

LKW-Stellplatzflächen und Flächen, auf denen regelmäßig Wartungs- und Umladearbeiten stattfinden, sind wasserundurchlässig herzustellen.

Das dort anfallende Oberflächenwasser ist nach einer geeigneten Behandlung (Ölabscheider) in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

Stellplatzflächen mit mehr als 8 Stellplätzen sind durch Pflanzquartiere mit großkronigen, heimischen Laubbäumen zu unterteilen.

Bei privaten Stellplätzen muss die Zufahrt vom Grundstück her erfolgen.

### 1.5 Freileitungen

Gem. §74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungs-, Licht- und Hochspannungsleitungen sind zu verkabeln.

### 2. Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub

Gem. §74 (3) Nr. 1 LBO i.V.m. §10 Nr. 3 LBO

Die EFH ist so zu wählen, dass auf dem Grundstück ein Erdmassenausgleich möglich ist.

Auf den Baugrundstücken sind im Bereich zwischen Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze (pfg 1) Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 10% des horizontalen Abstandes zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze bzw. max. 0,5 Meter zulässig.  
*(10% → 0,5)*

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baugrenzen nur in dem zur Herstellung der Baukörper und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Maß zulässig.

### 3. Ordnungswidrigkeiten

Gem. §75 (3) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 17. März 2006

Fichtner Bauconsulting GmbH

Altensteig, den 17.3.2006



**Satzung**  
**über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**  
**"Industrie- und Gewerbepark Turmfeld, Altensteig - Egenhausen"**

**§ 1**  
**Satzungsbeschluss**

Die Verbandsversammlung hat am 28.03.2006 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Industrie- und Gewerbepark Turmfeld, Altensteig - Egenhausen" als Satzung beschlossen.

Maßgebend für diesen Beschluss sind die §§ 2, 9, 10 und 205 Abs. 1 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl S. 617) i.V.m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 20.03.1997 (GBl S. 101), in der jeweils gültigen Fassung.

**§ 2**  
**Bestandteile des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus folgenden Anlagen:

1. Begründung vom 17.03.2006
2. Lageplan zum Bebauungsplan vom 17.03.2006
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) mit Hinweisen vom 17.03.2006
4. Grünordnungsplan vom 17.03.2006  
jeweils gefertigt vom Büro Fichtner Bauconsulting aus Stuttgart

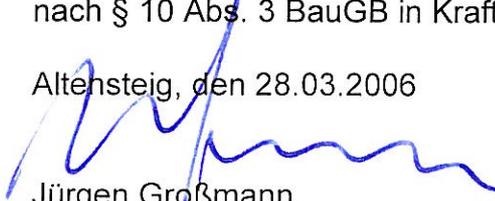
**§ 3**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in § 2 genannten Lageplan.

**§ 4**  
**Inkrafttreten des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntgabe nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altensteig, den 28.03.2006

  
Jürgen Großmann  
Bürgermeister

# **Stadt Altensteig Gemeinde Egenhausen**

## **Bebauungsplan "Industrie – und Gewerbepark Turmfeld Altensteig – Egenhausen"**

### **II – Textteil Planungsrecht -**

Träger ist der Zweckverband Industrie – und Gewerbepark Turmfeld, Altensteig - Egenhausen

---

#### **Rechtsgrundlagen:**

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141, berichtigt BGBl. 1998 IS. 137), die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 (BGBl. IS. 2351) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gem. §9 (1) BauGB und BauNVO

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

##### **1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

In den im zeichn. Teil mit A bezeichneten Planbereichen ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Von den in § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) nicht zugelassen:

Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig. Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien u.s.w. der Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig.

Wohnungen sind gem. §1 (6) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die beim Industriegebiet (Ziffer 1.1.2) aufgeführten nicht zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 1.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Im zeichn. Teil mit B, C und D bezeichnete Planbereiche).

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach §9 (2) BauNVO, die nach §9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig. Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien u.s.w. der Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO).

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) weiterhin:

- 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 Paraffin,
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile 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, Salzen,
- Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Verarbeitung von Holzhackschnitzeln sowie Abfallholzbeseitigung,
- Anlagen zur Lagerung und zum Handel mit radioaktiven Stoffen,
- Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe oder Teersplitanlagen, 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.

Wohnungen sind gem. §1, (6) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ wird auf das Höchstmaß von 0,8 gem. BauNVO festgesetzt. Im Planbereich D kann die GRZ mit Anlagen nach § 19 (4) und privaten Verkehrsflächen bis zur Höchstgrenze von 0,9 überschritten werden. Als besondere Ausgleichsmaßnahme muß mindestens die doppelte Fläche der Überschreitung an Dachflächen begrünt werden.

## 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Maximale Gebäudehöhen (TH= Traufhöhe und FH= Firsthöhe) siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen.

TH und FH werden gemessen von der im zeichnerischen Teil festgelegten und eingetragenen Bezugsebene:

Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe bis Oberkante First.

Die Bezugshöhen beziehen sich jeweils auf ein geplantes neues Baugrundstück. Die vorläufigen geplanten Grundstücksgrenzen und damit die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Bezugshöhen (als "Kreuzsignatur") sind im zeichn. Teil dargestellt. Falls sich die vorläufigen Grundstücksgrenzen im Zuge der Neuaufteilung verschieben, ist die Bezugshöhe für den neuen Bauplatz linear – entsprechend der Verschiebungsmaße – zwischen den bisherigen festgesetzten Bezugshöhen zu interpolieren.

Silos und Hochregallager dürfen auf max. 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen – höchstens aber auf 2000 m<sup>2</sup> Grundfläche – die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 4,0 m überschreiten.

Verfahrenstechnische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Abluftkamine dürfen die festgelegte Firsthöhe um bis zu 8m überschreiten – auf max. 5% der überbaubaren Grundstücksfläche.

Anlagen für erneuerbare Energien wie z.B. Fotovoltaikanlagen dürfen die festgelegte Firsthöhe um bis zu 2 m überschreiten.

## 1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

### 1.3.1 Bauweise gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

wie offene Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung der Gebäude.

### 1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Längsseite der Gebäude ist parallel oder senkrecht zu einer der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstrasse auszurichten.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 1.4 Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **1.5 Nebenanlagen**

Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB

Sämtliche Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- entfällt-

## **1.7 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten**

Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung )

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B. : Querschnitt und Gestaltung von Strasse, Grünstreifen, Parkstreifen und Gehweg) kann beim Ausbau abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Grundstückszufahrten: Zu jedem Baugrundstück dürfen nur 2 Zufahrten bzw. Ausfahrten mit je max. 10 m Breite angelegt werden. Bei einer Straßenfront des Baugrundstücks von mehr als 80 m kann eine weitere Zu – bzw. Ausfahrt angelegt werden.

Die Pflanzgebote für Einzelbäume (pfg 4 und pfg 5) in dem Pflanzgebotsstreifen entlang der Straße dienen als Anhalt und können zur Anlegung der Zu – und Ausfahrten bis zu 5 m parallel zur Straße verschoben werden.

## **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen**

Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

(siehe Festlegung in der Planzeichnung)

## **1.9 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.9.1 Die im Grünzug entlang der südlichen Gebietsgrenze geplante Mulde dient der Aufnahme, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers (nur Dachflächen) der direkt an die Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke.

Die Dachflächen der Gebäude dieser Grundstücke sind zwingend an die Mulde anzuschließen.

1.9.2 Desgleichen sind die zwischen der Zeppelinstraße und der Maybachstraße liegenden zwei nordwestlichsten Grundstücke mit ihren Dachflächen und die mit pfg 4 belegte öffentliche Grünfläche zwingend an die bestehende Mulde im Gebiet "Turmfeld III" anzuschließen.

1.9.3 Das Mischwasser und Dachflächenwasser des mit „D“ bezeichneten Gebiets muss aus topographischen und entwässerungstechnischen Gründen zwingend zur Max-Eyth-Straße entwässert werden.

## **1.10 Öffentliche Grünflächen**

gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit extensiv genutzten Wiesen- und Gehölzbereichen auszubilden.

## **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB

### **1.11.1 Belagsflächen**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen, sofern dort keine Umlade- oder Wartungsarbeiten stattfinden.

### **1.11.2 Beleuchtung**

Die private und öffentliche Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

Dies gilt auch für die Außenbeleuchtung auf privaten Flächen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Außenbereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltuhren soweit wie möglich zu verkürzen sind.

## **1.12 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB

### **1.12.1 Hochspannungsleitung der EnBW**

Die durch das Plangebiet führende Hochspannungsleitung der EnBW (s. Planzeichnung) wird abgebaut und verkabelt. Die neue Leitungstrasse führt über öffentliche Flächen.

## **1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

Die festgesetzten Pflanzgebote sind, soweit sie zeichnerisch darstellbar sind, im zeichn. Teil des Bebauungsplanes und im Grünordnungsplan dargestellt. Ansonsten werden sie im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Grünordnungsplanes dargestellt und beschrieben.

Pflanzgebote, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, sind nur im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Pflanzenlisten sind ebenfalls im Grünordnungsplan enthalten.

## **1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

gem. §9 (1) Nr. 17 und 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Teile der Baugrundstücke bis zu einer Breite von 4 m als Fläche gem. § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können für

*↳ Pflanzstreife*

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straße in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke z.B. Betonfundamente für die Randeinfassungen der Straße ein.

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden regelmäßig Bestandteil des Baugrundstücks.

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs – und Grünflächen liegt, kann es auf Höhe der umgebenden Verkehrs – und Grünflächen aufgefüllt werden. (§ 9 (1) 17 und 26 BauGB)

## 2. Kennzeichnungen

gem. §9 (5) BauGB

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erforderlich machen würden.

Aufgestellt.

Stuttgart, den 17.März 2006

Altensteig, den

17.3.2006

Fichtner Bauconsulting GmbH



### **III. Hinweise**

#### **3.1 Luftreinhaltung**

Die Luftqualität des Erholungs -und Luftkurortes Altensteig darf nicht beeinträchtigt werden. Auf das Klimagutachten der Stadt Altensteig von 1997 wird hingewiesen.

Eine mindestens extensive Begrünung von Dächern wird grundsätzlich empfohlen.

#### **3.2 Erneuerbare Energien, Erdwärmepumpen**

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird grundsätzlich vorgeschlagen und begrüßt (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.).

Die Planfläche liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten. Aus Sicht des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg bestehen keine hydrogeologischen Bedenken gegen den Einsatz von Erdwärmesonden. Es wird empfohlen, die Kenntnisse des Landesamtes bei der Planung von Erdwärmennutzung einzubeziehen.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind nach § 37 WG bei der Wasserbehörde-Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz- anzuzeigen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Überprüfung der wasserrechtlichen Erlaubnispflichtigkeit.

#### **3.3 Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg empfiehlt, auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten.

#### **3.4 Bodenfunde**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bzw. im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (z.B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall) oder Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen) entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe oder der Stadtverwaltung Altensteig zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§20 Denkmalschutzgesetz, DSchG). Auf die Bestimmungen des DSchG über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **3.5 Erdaushub und Bodenschutz**

Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll auf den Baugrundstücken jeweils ein umfassender Massenausgleich stattfinden.

Der Erdaushub ist auf dem Grundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Der Erdaushub ist dabei so in das Gelände einzubringen, dass der zu deponierende Anteil so gering wie möglich gehalten wird.

Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder ins Gelände einzubringen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 wird hingewiesen.

### **3.6 Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Weitere Maßnahmen dürfen nur nach Absprache erfolgen.

### **3.7 Gebäudeentwässerung**

Aufgrund der topografischen Lage und der Wahl der EFH ist es möglich, dass Gebäude nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden können. Die Entwässerung muss dann durch hauseigene Hebeanlagen erfolgen.

### **3.8 Pflichten des Eigentümers (§ 126 (1) BauGB)**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### **3.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

### **3.9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **3.10 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist gemäß den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (Verwaltungsvorschrift des IM über Löschwasser vom 21.08.1989) sicherzustellen.

Lt. Landratsamt Calw sind mind. 3.200 l Löschwasser pro Minute über 2 Stunden erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist durch Überflurhydranten (nach DIN 3222) sicherzustellen. Die Entfernung der einzelnen Hydranten sollte 100 m nicht überschreiten.

### **3.11 Geplante Grundstücksgrenzen:**

Die im Bebauungsplan dargestellten geplanten neuen Grenzen der Baugrundstücke sind unverbindlich.

Aufgestellt.

Stuttgart, den 17. März 2006

Altensteig, den 17.3.2006

Fichtner Bauconsulting GmbH

