

Landkreis Calw

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark  
Turmfeld Altensteig-Egenhausen



# Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbepark Turmfeld  
Altensteig-Egenhausen - 2. Änderung“

auf Gemarkungen

Altensteig und Egenhausen

# Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu örtlichen Bauvorschriften

## „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen - 2. Änderung“

### **Allgemeines / Einleitung**

Zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen, die im Anschluss an das „Gewerbegebiet Turmfeld“ im Jahre 2006 ausgewiesen wurden, hat die Stadt Altensteig zusammen mit der Gemeinde Egenhausen den Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig–Egenhausen“ gegründet.

Auf der Grundlage dieser Maßnahme wurde der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig–Egenhausen“ aufgestellt, der am 23.05.2006 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan wurde seither einmal durch den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig–Egenhausen - 1. Änderung“ geändert. Die Änderung wurde am 10.12.2016 rechtskräftig.

Ein großes in der Region und in Altensteig ansässiges Unternehmen plant ein neues Logistikzentrum. Dazu ist eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche erforderlich. Innerhalb des Planbereichs befinden sich noch einige zusammenhängende unbebaute Grundstücke. Diese Grundstücke sind aber durch Stichstraßen und Pflanzstreifen getrennt. Der Zweckverband beabsichtigt dem Unternehmen die Grundstücke zu verkaufen. Damit das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, muss eine durchgängige Bebauung möglich sein. Dazu müssen die Stichstraßen und die Pflanzstreifen aufgehoben und die überbaubaren Flächen zusammengeführt werden. Außerdem ist die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich wieder einheitlich in ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) zu ändern. Die im Gewerbegebiet als Ausnahme zulässigen Betriebswohnungen sollen künftig nicht mehr möglich sein, um Konflikte mit den ansässigen Unternehmen zu vermeiden.

Um Rechts- und Planungssicherheit für den Erwerber zu schaffen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2017 sind weitere gewerbliche Interessenten mit Kauf- und Bauabsichten an den Zweckverband herangetreten die ebenfalls größere zusammenhängende überbaubare Flächen suchen. Der Zweckverband hat dieses zum Anlass genommen weitere geplante Straßenabschnitte und Grundstücksgrenzen aufzuheben, überbaubare Flächen zusammenzuführen und dadurch zu vergrößern sowie die Erschließung neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang werden auch die grünordnerischen Maßnahmen und Umweltbelange im Umweltbericht der als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt ist neu geregelt und festgesetzt.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es dem heute schon im Industriegebiet Turmfeld ansässigen Unternehmen die Voraussetzungen zur Umsetzung für ein neues geplantes Logistikzentrum zu schaffen. Dadurch soll auch die Standortsicherung für das vorhandene Unternehmen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld – 2. Änderung“

sichergestellt werden. Desweiteren sollen die Voraussetzungen für weitere Gewerbebetriebe geschaffen werden die größere zusammenhängende überbaubare Flächen für Ihre gewerblichen Betriebe benötigen. Der Zweckverband Industrie und Gewerbepark Turmfeld Altensteig–Egenhausen 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**

Für das Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete (G<sub>Ee</sub>) und eingeschränkte Industriegebiete (G<sub>Ie</sub>) festgesetzt worden. Da sich im Plangebiet ein Betrieb ansiedeln wird, der in einem 3-Schicht-Betrieb arbeitet, muss die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich vom G<sub>Ee</sub> in ein G<sub>Ie</sub> geändert werden. Aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen wurden die G<sub>Ee</sub> und die G<sub>Ie</sub> Planbereiche in Teilflächen unterteilt, für die Lärmkontingente festgelegt wurden. Siehe Lageplan zeichnerischer Teil und Lärmgutachten der DEKRA Automobil GmbH Stuttgart das als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist. Für die Teilfläche GI7 (südwestliches Plangebiet mit bestehendem Betrieb) wurde kein Lärmkontingent festgesetzt; dort ist eine uneingeschränkte Nutzung möglich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Um künftig Konfliktsituationen mit dem großflächigen Industriegebiet zu vermeiden, werden die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebswohnungen aufgehoben.

Durch die Aufhebung von Straßenabschnitten, Stichstraßen und Pflanzgebieten werden Baufenster zu größeren überbaubaren Flächen zusammengeführt.

Die Aufhebungen und die neuen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Lageplans dargestellt.

Die ehemals kleinteiligen Grundstücksflächen werden entsprechend den Wünschen der Kaufinteressenten zu größeren Einheiten (Höhenfestsetzungsbereiche H 1-7 - Abgrenzung mit "Kreuzsignatur" im Zeichnerischen Teil) zusammengefasst. Um den Erwerbern die Planung eines einheitlichen Betriebshofes und Gebäudeniveaus zu ermöglichen wurden die bisherigen Bezugshöhen zu jeweils einer neuen Bezugshöhe zusammengefasst. Diese liegt ungefähr auf einem mittleren Höhenniveau bezogen auf die neuen Höhenfestsetzungsbereiche um möglichst einen Erdmassenausgleich auf dem Grundstück zu erreichen und die Übergänge zu den Nachbargrundstücken bestmöglich zu vermitteln. Die topographischen Verhältnisse mit größeren Höhenunterschieden verursachen größere Böschungen und Stützmauern. Die Planung und Höhenfestlegung ist mit der Baurechtsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Durch die teilweise Aufhebung der Pflanzstreifen und die Neuausweisung von überbaubaren Flächen entsteht ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur, die an anderer Stelle auszugleichen sind. Es werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Dachdeckungen / Dachbegrünung

Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt Dachbegrünungen bereits zu und empfiehlt diese. Eine Verpflichtung zur Dachbegrünung würde auch im Zusammenhang mit Solaranlagen Sinn machen. Neben den bereits bekannten Vorteilen für die Dachabdichtung, die Wärmedämmung, den Regenwasserrückhalt und die ökologische Ausgleichsfunktion, ergeben sich auch Synergieeffekte aus der Solarnutzung auf begrünten Dächern. So kann der Begrünungsaufbau bereits einen erheblichen Anteil für die Windsogsicherung der Solaranlage erforderlichen Auflast darstellen. Begrünte Dächer erhitzen außerdem nicht so stark wie nackte Dachflächen und sorgen damit dafür, dass PV- Anlagen im Sommer mehr Leistung bringen, da deren Wirkungsgrad mit zunehmender Betriebstemperatur abnimmt. Auch im Hinblick auf die ökologischen Vorteile der Dachbegrünung werden deshalb die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachdeckung geändert bzw. ergänzt. Künftig müssen die Dachflächen von Flachdächern (FD) zu 50% begrünt werden. Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig – Egenhausen“ sind von der Änderung nicht betroffen. Sie werden weder geändert noch ergänzt und gelten deshalb im vollen Umfang weiterhin.

Für Gewerbebetriebe ist es unvermeidbar für optimale und gut strukturierte Betriebsabläufe auf den Betriebsgrundstücken zu sorgen. Aus diesen Gründen müssen Betriebshöfe und Umfahrungen auf den Baugrundstücken geplant und später hergestellt werden. Aufgrund der zum Teil sehr bewegten Topographie im Planbereich entstehen je nach Planung größere Geländeeinschnitte und Geländeauffüllungen. Die Auffüllungen können an den Grundstücksgrenzen nur mit Stützmauern abgefangen werden. Durch das Anlegen von Böschungen würde zu viel Fläche des Betriebshofs verloren gehen. Die örtlichen Bauvorschriften werden deshalb dahingehend ergänzt, dass Stützmauern auch ohne Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 LBO zulässig sind.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Über den Planbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig – Egenhausen“. Der Planbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ enthalten. Der Flächennutzungsplan muss wegen der Bebauungsplanänderung nicht fortgeschrieben werden. Die Bebauungsplanänderung ist zwangsläufig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen hat in seiner Zweckverbandsversammlung am 24.01.2017 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 „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig–Egenhausen – 2. Änderung“.

### **Verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich wird östlich und westlich durch die bereits bestehende Turmfeldstraße und die Maybachstraße verkehrlich erschlossen die beide an die südlich entlang des Plangebiets verlaufende Ortsentlastungsstraße (OEL) angebunden sind. Die Carl-von-Luz-Straße wird  
Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld – 2. Änderung“

nicht mehr wie ursprünglich geplant von der Turmfeldstraße im Osten bis zur Carl-von-Luz-Straße im Westen des Plangebiets durchgeführt. Im Westen von der Maybachstraße herkommend endet sie nach ca. 140 m in einer Wendeplatte. Im Osten von der Turmfeldstraße herkommend schwenkt sie im 90° Winkel in Richtung Norden und mündet nach ca. weiteren 150 m in die bestehende Max-Eyth-Straße. Durch die Umplanung wird auch ein Teilstück der Zeppelinstraße aufgehoben. Von Süden herkommend endet die Zeppelinstraße im Norden des Plangebiets mit einer neuen geplanten Wendeplatte um das Flst. 3419 und das Flst. 3403 an die öffentlichen Straßennetze anzubinden. Die Carl-von-Luz-Straße, die Zeppelinstraße sowie die Verlängerung der Max-Eyth-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch und katastertechnisch bereits festgelegt worden. Die Katastergrenzen müssen entsprechend geändert und an die neue Planung angepasst werden. Die Ausbau- Erschließungsplanung muss entsprechend überarbeitet bzw. neu geplant werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Carl-von-Luz-Straße, Max-Eyth-Straße und der Zeppelinstraße geplant. Im Zuge des Straßenausbaus werden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Hausanschlüsse verlegt und an die bestehenden öffentlichen Netze angeschlossen.

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

Die Bebauungsplanänderung ist im Regelverfahren durchzuführen deshalb ist eine Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht wurde durch das Büro HPC AG aus Rottenburg 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 als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

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

Ein Lärmschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt. 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 160536 qm = 16ha 05a 36qm.

**Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz 1  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

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

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

**Aufgestellt:**

Büro für Vermessung  
Bauleitplanung und Geoinformation  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 26.06.2017

-----  
Ergänzt, den 06.11.2017  
Ergänzt, den 31.01.2018  
Ergänzt, den 05.06.2018  
Ergänzt, den 17.10.2019  
Ergänzt, den 28.05.2020

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

E- mail: [info@nothacker-vermessung.de](mailto:info@nothacker-vermessung.de)

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen – 2. Änderung“

#### **A Allgemeine Angaben**

##### **Umweltbericht**

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung ist eine Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro HPC AG aus Rottenburg erstellt und ist Teil der Begründung. Die notwendigen Maßnahmen wurden in den zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. (Der Umweltbericht ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.)

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

Ein Schallschutzgutachten wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt. Die notwendigen Maßnahmen wurden in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

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

###### **1.1.1 (GEe) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

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

###### **1.1.2 (Gle) Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

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

###### **1.1.3 (GI) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

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

(Ausschluß nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

## **2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen grenzen ringsum an Pflanzstreifen und können deshalb nur mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Gesimse, Dachvorsprünge, 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 in den Pflanzstreifen zulässig.

## **3 Höhe baulicher Anlagen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§16 und 18 BauNVO)**

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

Traufhöhe TH und Firsthöhe FH werden gemessen von der im zeichnerischen Teil festgelegten und eingetragenen Bezugshöhe:

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

**Firsthöhe** bis Oberkante First oder Oberkante Attika.

Für die neu geplante Grundstücksaufteilung wurden neue Bezugshöhen definiert (Höhenfestsetzungsbereiche H 1-7 - Abgrenzung mit "Kreuzsignatur" im Zeichnerischen Teil). Um den Erwerbern die Planung eines einheitlichen Betriebshofes und Gebäudeniveaus zu ermöglichen wurden die bisherigen Bezugshöhen zu jeweils einer neuen Bezugshöhe zusammengefasst. Die Planung und Höhenfestlegung ist mit der Baurechtsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

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

### **4.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden**

#### **M1 Teilversiegelung von Pkw-Stellplätzen**

Die für Pkw-Stellplätze vorgesehenen Flächen sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

#### **M2 Schutz / Erhaltung des Bodens**

##### **M2a Bauarbeiten im Plangebiet**

Bei den Bauarbeiten im Gebiet ist der Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.

Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial, vor allem von Oberboden angestrebt. Als oberste Bodenschicht der privaten und der öffentlichen Grünflächen ist Oberboden aus dem Plangebiet zu verwenden. Ist ein vollständiger Massenausgleich nicht möglich, sollte zumindest der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

##### **M2b Bodenverbesserung außerhalb des Plangebiets**

Der Oberboden, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, soll, sofern nicht im Gebiet verwendbar, zur Bodenverbesserung außerhalb des



Geltungsbereichs eingesetzt werden. Die Mächtigkeit der Auftragsschicht soll in der Regel 20 cm betragen. Der Auftrag darf nur auf Böden erfolgen die weder bei der Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ noch bei der Funktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ bereits eine hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung besitzen.

Der abgetragene Oberboden wird, falls notwendig, am Ort der Bodenverbesserung zwischengelagert.

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

#### **M3 Ausschluss erheblich belästigender Betriebe - Lärmkontingentierung**

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

Dazu wurde das Plangebiet in neun Teilgebiete unterteilt. In acht Teilgebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, welche die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente Tag und Nacht nicht überschreiten.

Für die Teilfläche GI7 (südwestliches Plangebiet mit bestehenden Betrieb) wurde kein Lärmkontingent festgesetzt; dort ist eine uneingeschränkte Nutzung möglich.

Die festgesetzte Kontingentierung stellt sicher, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung eingehalten werden.

#### **M4 Grünflächen und Pflanzgebote**

##### **Pflanzgebot 1 – Straßenränder**

Die Freiflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

##### **Pflanzgebot 2 – Wildhecken in den Randbereichen**

Entlang von Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind auf einer Breite von mindestens 5 m Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiv genutzten Wiesen- und Gehölzbereichen auszubilden; die Verkehrsgrünflächen sind zu begrünen. Für die Gehölze gilt Pflanzgebot 4 – Straßenbäume auf öffentlichen Flächen: Entlang der Erschließungsstraßen sind auf öffentlicher Fläche standorttypische heimische Bäume mit mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Private Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private Grünflächen dargestellt, die nicht näher festgelegt werden. Auf den Flächen sind teilweise Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 5 – Straßenbäume auf privaten Flächen: Entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Flächen standorttypische heimische Bäume mit mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 6 – Die private Grünfläche entlang der Turmfeldstraße ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen, es sind insgesamt 5 standorttypische heimische Bäume mit mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche kann als Zufahrt/private Stellplatzfläche angelegt werden; die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **Begrünung der Stellplätze**

Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld“ (2006) wird die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze übernommen. Zur Begrünung ist pro acht Plätze ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Befahrbar Abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig.

### **M5 Artenschutz**

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und die Beräumung der Baufelder dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nur zwischen dem 01. November und 01. März stattfinden.

In den Flächen, die zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt werden, sind drei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen anzubringen. Als Standort empfehlen sich die Grünfläche im Nordwesten des Gebiets oder die Randpflanzung am südlichen Gebietsrand.

### **M6 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude ist ein umwelt- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept vorzulegen. Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

### **M7 Grundwasserschutz**

Lkw-, Stellplatz- 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.

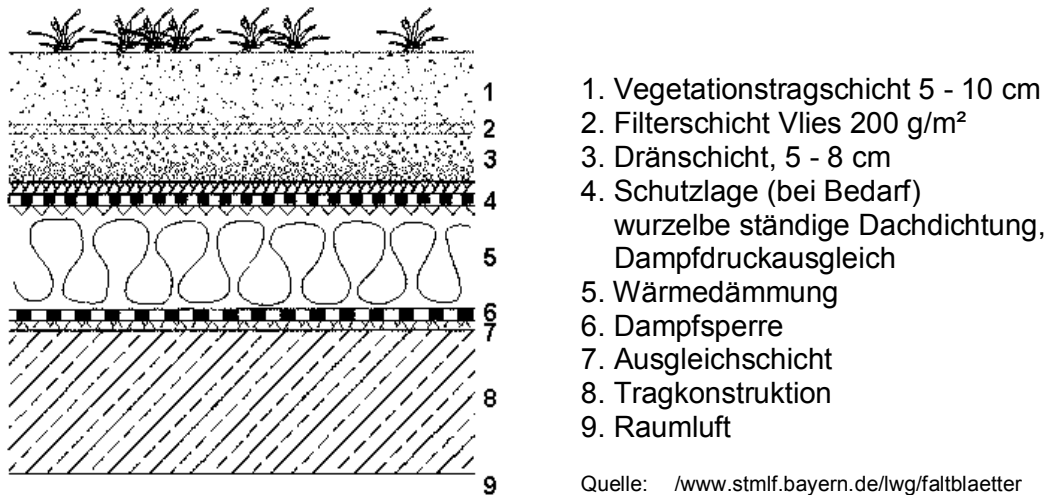
### **M8 Regenwassermanagement**

Der Abfluss von Dächern ist in die vorhandenen Wassergräben einzuleiten und über das vorhandene Graben-Verbundsystem abzuleiten. Zur Dacheindeckung, für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.

### **M9 Dachbegrünung**

50 % der Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratmächtigkeit soll mindestens 10 cm betragen.

## Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



Quelle: [/www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

| <b>Artenliste<br/>Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)</b> |   |
|--|---|
| Schneepolster  | <i>Sedum album</i>                        |
| Dachwurz   | <i>Sempervivum tectorum</i>               |
| Kalk-Blaugras  | <i>Sesleria albicans</i>                  |
| Perlgras   | <i>Melica ciliata</i>                     |
| Hornkraut  | <i>Cerastium tomentosum var. columnae</i> |
| Tripmadam  | <i>Sedum reflexum</i>                     |
| Pechnelke  | <i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>           |
| Frühlingsfingerkraut   | <i>Potentilla neumanniana</i>             |
| Thymian  | <i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>      |

### 5. Gewerbelärm - Lärmschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen

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

5.2 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 „*Turmfeld*“ - 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  $\text{m}^2$

5.3 In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden  $L_{EK}$  (Tabelle 4 aus DEKRA-Bericht mit Prognose von Schallimmissionen) nicht überschreiten:

**Tabelle 4 – L<sub>EK</sub> für kontingentierte Flächen**

| Flächenbezeichnung | L <sub>EK</sub> Tag<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] | L <sub>EK</sub> Nacht<br>[dB(A)/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------|--|--|
| Gle 1a             | 65   | 50   |
| Gle 1b             | 65   | 50   |
| Gle 2a             | 63   | 45   |
| Gle 2b             | 65   | 45   |
| GEE 3              | 65   | 45   |
| GEE 4              | 60   | 44   |
| Gle 5              | 63   | 45   |
| Gle 6              | 65   | 50   |

In der Tabelle verwendete Abkürzungen

L<sub>EK</sub> Tag ... Emissionskontingent, je m<sup>2</sup> definierter Schallemissionspegel in dB(A) tags (6-22h)

L<sub>EK</sub> Nacht ... Emissionskontingent, je m<sup>2</sup> definierter Schallemissionspegel in dB(A) nachts (22-6h)

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).

Für die Fläche „GI 7“ werden keine Festsetzungen getroffen (uneingeschränkte Nutzung).

- 5.4** Die Einhaltung der L<sub>EK</sub> ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten L<sub>EK</sub> für diese Fläche werden zunächst die für diesen Betrieb anzusetzenden Immissionskontingente L<sub>IK</sub> 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<sub>r</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese L<sub>IK</sub> einhalten.
- 5.5** Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 5.6** Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH mit der Berichts-Nr. 12186/A2494/555079100-B02 vom 14.08.2019.

## **6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit Leitungsrecht (LR) ausgewiesenen Flächen dienen der Stadt und den Stadtwerken Altensteig zur Einlegung und Unterhaltung von unterirdischen Wasser-/ Abwasser- und sonstigen Leitungen wie Strom, Gas, Nahwärme und Datenkabel.

**7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

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

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 160536 qm = 16ha 05a 36qm.

**D Hinweis**

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Altensteig-Egenhausen“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbepark  
Altensteig-Egenhausen – 2. Änderung“

## **A Allgemeine Angaben**

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Altensteig-Egenhausen – 2. Änderung“ 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)**

Die Festsetzung unter 1.1.2 Dachdeckungen der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Altensteig - Egenhausen“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt.

### **1 Dachdeckungen:**

Flachdächer (FD) müssen zu 50 % ihrer Dachfläche begrünt werden.

Alle weiteren rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Altensteig-Egenhausen“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

### **2 Stützmauern**

Aufgrund der bewegten Topographie des Planbereichs sind Stützmauern in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde auch ohne Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

## **D Hinweise außerhalb des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

Sämtliche Hinweise zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Altensteig-Egenhausen“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

**Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

**Aufgestellt:**

Büro für Vermessung  
Bauleitplanung und Geoinformation  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 26.06.2017

---

72213 Altensteig, den .....

Ergänzt, den 06.11.2017

Ergänzt, den 31.01.2018

Ergänzt, den 05.06.2018

Ergänzt, den 17.10.2019

Ergänzt, den 28.05.2020

Tel.: 07453/9461133

Fax.: 07453/9461150

Tel.: 07453/8380

Fax.: 07453/2128

E-mail: [info@nothacker-vermessung.de](mailto:info@nothacker-vermessung.de)