

Stadt **Pfullingen**



Schriftliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lindachäcker-Steinge II – 3. Änderung“

Gemarkung Pfullingen

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 2010, 357, 358, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 2000, 581, berichtigt S. 698), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) geändert worden ist.

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Diese Planunterlagen vom Büro LEHENDrei, Stuttgart vom 25. Februar 2022 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN-Normalhöhen) m ü. NHN festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt des oberen Wandabschlusses festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (wie beispielsweise Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO – die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus dem festgesetzten Baufenster. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 14 und § 23 BauNVO)

1.4.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.4.2 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 21a und § 23 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung St und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts (Pläne 6569-01 bis 6569-05 der schalltechnischen Untersuchung) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 1. Juni 2022 (A 6569).

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

An den Standorten ist ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Ausnahmsweise kann der Standort des Pflanzgebotes um bis zu 5,0 m verschoben werden.

1.7.2 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO)

Flachdächer (FD) von Gebäuden sind flächendeckend, mindestens extensiv, zu begrünen (siehe 2.1.2).

1.7.3 Sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten, nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, diese sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung der Gebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Gebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Dachform Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 5° zulässig.

2.1.2 Dachflächen von Flachdächern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Flachdächer (FD) von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit technischen Aufbauten (wie beispielsweise Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) ist zulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Art, Umfang und Lage der Werbeanlage zu führen.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität wird das Aufstellen von Müllbehältern beschränkt. Bewegliche Abfallbehälter dürfen außerhalb der Gebäude nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

AS Schlayer-Areal

Die vorliegende Fläche wurde im Zuge der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1994 erstmals erfasst und im Rahmen der 1. Nacherhebung im Jahr 2005 überprüft. Der Standort wurde bei der Ersterhebung als Histe-Fall bearbeitet und am 21.06.1994 auf Beweisniveau 1 mit „OU“ (Orientierende Untersuchung) eingestuft.

Es handelt sich um das ehemalige Werk 2 der Lederfabrik und Gerberei J. J. Schlayer AG. Das Werk 2 wurde bis 1974 in industriellem Maßstab betrieben (Fläche: ca. 34.500 m²). Danach wurden die verschiedenen Gebäudekomplexe an andere gewerbliche Nutzer vermietet. Darunter befanden sich auch umweltrelevante Branchen wie metall- und kunststoffverarbeitende Firmen, Kfz-Werkstätten und Altauverwerter.

Es ergeben sich somit Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Abs. 1 BBodschV.

Von Seiten des Gutachters wird vorgeschlagen, in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch, die Fläche im Rahmen der Ermittlung des Handlungsbedarfs auf Beweisniveau 2 als „B“-Fall einzustufen beziehungsweise, in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, die Fläche im Rahmen der Ermittlung des Handlungsbedarfs auf Beweisniveau 3 als „B“-Fall einzustufen.

Vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

4. Hinweise

4.1 Duldungspflicht (§ 126 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke 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 hat.

4.2 Bodenschutz (§ 1 BBodSchG)

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

4.3 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

4.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Die Rodung der Gehölze am Ostrand ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.

Der Vogelnistkasten im Südosten des Plangebiets ist vor Beginn der Rodungsarbeiten und vor Beginn der Brutzeit von Vögeln abzuhängen und an geeigneter Stelle in der Umgebung (z. B. innerhalb des Gehölzbestands im Norden) wieder aufzuhängen.

4.5 Optimierung des Mikroklimas

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima durch versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Zur Optimierung des Mikroklimas im unmittelbaren Gebäudeumfeld sind geeignete Maßnahmen (z. B. helle Fassadenfarben, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für Stellplätze bzw. Hofflächen poröse Oberflächen (z. B. Rasengittersteine, heller Kies, poröser Asphalt, Kopfsteinpflaster, etc.) oder andere geeignete Maßnahmen) zu treffen.

4.6 Hinweis zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

In den Plänen 6569-01 bis 6569-05 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

4.7 Hinweis zur Lärmvorsorge für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb ist es zu empfehlen, auch hier entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In den Plänen 6569-01 bis 6569-05 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.

5. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lindachäcker-Steinge II – 3. Änderung“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Pustal Landschaftsökologie und Planung (22.02.2022), Pfullingen: Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben „Schlayerstraße 16“ in Pfullingen
- Ingenieurbüro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt (25.04.2022), Heilbronn: Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens „Schlayerstraße 16“ in Pfullingen
- BS Ingenieure (01.06.2022), Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Schlayerstraße 16“ in Pfullingen

Auf die Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 10. Juni 2022

Fachbereich 4 – Stadtplanung

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Stefan Wörner

Bürgermeister