

# Stadt **Pfullingen**



## **Schriftlicher Teil**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hinterer Spielbach – 2. Änderung“

Gemarkung Pfullingen

---

## Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) 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. 581, berichtigt S. 698), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden ist.

## Technische Vorschriften

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Diese Planunterlagen vom Büro Bamberg Architektur PartG mbB, Pfullingen vom 15.11.2023 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

#### 1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 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 Normalhöhen null (NHN-Normalhöhen) m ü. NHN festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (440,80 m ü. NHN).

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 durch technische Aufbauten, ausgenommen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, nicht überschritten werden.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

#### 1.5 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Standort zum Anpflanzen von Bäumen ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Am vorgesehenen Standort ist ein mittelgroßer Baum einer Art aus Pflanzenliste 1 oder 2 als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommens-Gebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ oder Klimabäume gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz von mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm zu verwenden. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist verbindlich. Der Standort kann entsprechend einer Freiflächenplanung angepasst werden.

1.6.2 Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Standorte zum Erhalt von Bäumen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und langfristig zu unterhalten. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz von mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von etwa 80 cm nach 25 Jahren anzustreben. Bei Abgang sind diese Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze, sowie ihr Standort sind verbindlich.

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

Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 7°) sind dauerhaft und mit einem Flächenanteil von 70 % der GRZ, sowie mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Dachterrassen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig und wird empfohlen.

1.6.4 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. Auf mindestens 30 % der Gartenflächen, die aus der Überdeckung der Tiefgarage mit einer Vegetationsschicht hervorgehen sind Großsträucher

oder / und Kleinbäume bis mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze ist verbindlich. Die Standorte können entsprechend einer Freiflächenplanung angepasst werden. Die Fassaden sind teilweise zu begrünen, insbesondere zur Achalmstraße, zur Straße „Steinmauer“ und zur Straße Hinterer Spielbach.

## 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. 7° zulässig.

#### 2.1.2 Dachflächen von Flachdächern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 7°) sind dauerhaft und mit einem Flächenanteil von 70 % der GRZ, sowie mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Dachterrassen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig und wird empfohlen (siehe 1.6.3).

### 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. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen mit den Maßen 2,00 m x 1,50 m ausnahmsweise zulässig. 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. Hinweise

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Die Rodung der Gehölze ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erlaubt.

### 3.5 Optimierung des Mikroklimas

Mit Ausnahme der Nordfassaden sollte das Wohngebäude, aber auch das Bürogebäude, gegen sonnenbedingte Aufheizung geschützt werden. Hierzu eignen sich in der Rangfolge der klimatischen Wirkung fassadennahe Bäume, Fassadenbegrünungen oder helle Anstriche.

Als weiterer Schutz gegen Gebäudeaufheizungen wird sowohl auf dem Wohngebäude als auch auf dem Dach der Büroerweiterung, aber auch auf dem niedrigeren Teil des Bürotraktes Dachbegrünung empfohlen, die gleichzeitig auch Starkregenabflusspuffer darstellen. Auch eine aktive Nutzung z. B. als Dachgarten ist in Erwägung zu ziehen.

Für die versiegelten Bereiche, insbesondere die Stellplätze, sind versickerungsfähige und/oder helle Materialien zu favorisieren. Für Verkehrsflächen geeignet sind insbesondere

- Helle Gittersteine
- Helle Pflastersteine mit großen Sickerfugen
- Heller Drainageasphalt oder -beton

Für Fußwege eignen sich ferner

- Rasenschotter
- Helles Schotter-/Kiesbett
- Helles Kopfstein-/Fugenpflaster

Für unvermeidbare Vollversiegelungen sind helle Stein-/Betonplatten oder Asphaltdecken zu bevorzugen.

### 3.6 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.

In den Plänen 6586-05 bis 07 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, dargestellt.

### 3.7 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 6586-02 bis 04 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind u. a. die nächtlichen Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.



### 3.8 Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz vor nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschen

Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom 31. Januar 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind. Bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen wird der Richtwert eingehalten, wenn der Gebäudereinigungsbetrieb im Zeitbereich nachts ausschließlich die Stellplätze 1 - 4 im nördlichen Bereich des Hofes nutzt.

Auf das Schallgutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ in Pfullingen“, Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 31.01.2024, wird verwiesen.

## 4. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Pustal Landschaftsökologie und Planung (07.12.2023), Pfullingen: Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- Pustal Landschaftsökologie und Planung (07.12.2023), Pfullingen: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- Ingenieurbüro Matthias Rau Wind.Wasser.Umwelt (30.11.2023), Heilbronn: Stellungnahme zur Einschätzung der klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen
- BS Ingenieure (31.01.2024), Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Hinterer Spielbach 2“ in Pfullingen

Auf die Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 01. Februar 2024

Fachbereich 4 – Stadtentwicklung und Baurecht

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Stefan Wörner

Bürgermeister