



Textteil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Unter den Wegen II“

Gemarkung Pfullingen

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 03. 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 NR: 71) geändert worden ist.

Technische Vorschriften

DIN 4569 – Geräuschkontingentierung 2006-12

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.9 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt.

1.1.1 Teilgebiete GEe 1

Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO sind
- Selbstständige Lagerhäuser
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsnutzungen, die in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden. Es dürfen keine typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 verkauft werden. Die Verkaufsfläche darf höchstens 30% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Eine Wohnung je Betrieb mit einer maximalen Wohnfläche von 60 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Unzulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle, Diskothek, o.ä. im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbemäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind

1.1.2 Teilgebiete GEe 2

Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO sind
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsnutzungen, die in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden. Es dürfen keine typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 verkauft werden. Die Verkaufsfläche darf höchstens 30% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Selbstständige oder mit anderen Nutzungen kombinierte Lagerräume-/häuser

Unzulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebzweck ist
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle, Diskothek, o.ä. im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbemäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind

1.1.3 Teilgebiete GEE 3, GEE 4 und GEE 5

Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO sind
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- öffentliche Betriebe
- Selbstständige oder mit anderen Nutzungen kombinierte Lagerräume-/häuser
- Einzelhandelsnutzungen, die in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden. Es dürfen keine typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimenten gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 verkauft werden. Die Verkaufsfläche darf höchstens 30% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Eine Wohnung je Betrieb mit einer maximalen Wohnfläche von 60 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Unzulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe
- Selbstständige Lagerhäuser
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle, Diskothek, o.ä. im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbemäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind

1.2 Lärmkontingente

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a aa) BauGB i. V. m. DIN 45691)

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebiets mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a aa) BauGB in Verbindung mit DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) Emissionskontingente festgesetzt.

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (LEK) die in der Tabelle festgesetzten Emissionskontingente weder tags (6:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
TF 1	60	45
TF 2	57	42
TF 3	56	41
TF 4	54	39
TF 5	60	45
TF 6	60	45
TF 7	58	43
TF 8	58	43
TF 9	54	39
TF 10	56	41
TF 11	55	40
Alle Pegelangaben in dB(A)/m ²		

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK.zus.k. Maßgeblich sind die aus der Summe der jeweiligen Grundkontingente und der Zusatzkontingente resultierenden zulässigen Emissionskontingente.

Richtungssektor k			Zusatzkontingent	
	Start in °	Ende in °	LEK.zus.k,tags in dB(A)/m ²	LEK.zus.k.,nachts in dB(A)/m ²
A	325,0	30,0	0	0
B	30,0	152,0	2	2
C	152,0	180,0	5	5
D	180,0	325,0	13	13
Dabei werden die genannten Winkel von der Nordrichtung aus im Uhrzeigersinn, von folgendem Referenzpunkt ausgehend, abgetragen: Referenzpunkt (UTM-Koordinaten): X = 3515680 m Y = 5366720 m				

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente ist Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf solche mit einem Störgrad entsprechend eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO tritt neben die festgesetzten Emissionskontingente und ersetzt diese nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GHmax.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) (Höhenlage der baulichen Anlagen, siehe Punkt 14).

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 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) dürfen mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlage, Belichtungselementen, ...) um bis zu 3,5 m überschritten werden. Das gilt unter der Voraussetzung, dass maximal 1/3 der Dachfläche in Anspruch genommen wird. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

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

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

4. Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilgebieten GEe 1 - 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 m². Eine Unterschreitung ist unzulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Belägen zu befestigen. Die Zufahrten für die Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z. B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen). Stellplätze und Lagerflächen sind in den Grünflächen nicht zugelassen.

7. Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jedes Grundstück können die Flächen für Stellplätze zur Herstellung von Zufahrten auf insgesamt maximal 10,00 m Länge unterbrochen werden.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:

- Ortsrandeingrünung
- Gewässerentwicklungskorridor
- Entwässerung

Die Grünflächen sind als Wiesenflächen mit einzelnen Baumpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Einzelne Bereiche der Grünflächen sind als Pflanzbindung sowie Pflanzgebot definiert. Auf der Wiesenfläche sind Baumpflanzungen entsprechend Pflanzgebot gemäß Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 7 in Ziff. 1.9 „Verbindlich zu beachtende Pflanzliste“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelbäumen und Nadelgehölzhecken, z. B. mit Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet. Für die Ansaat der „Wiesenflächen“ ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 50 % betragen. Bauliche Anlagen oder eine Nutzung als Lagerfläche sind nicht gestattet.

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

10.1 Planinterne Maßnahmen

M 1: Wasserdurchlässige, möglichst begrünbare Beläge für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten

Unbelastete Pkw-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten, die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, sind mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen, herzustellen. Die Verwendung von innovativen verdunstungs- und versickerungsfähigen Pflasterbelägen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 oder niedriger ist möglich.

Für stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Straßen- und Hofflächen, Be- und Entladebereichen, Lkw-Stellplätzen usw.) ist eine Vorklärung auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

M 2: Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Betriebsinterne Verkehrs- und Hofflächen sowie Anlieferungszone, Umschlagflächen, und Laderampen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

M 3: Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG

M 4: Artenschutz Fledermäuse

Baufeldräumung und Rodungen im Rahmen der Erschließung dürfen nur in der Zeit vom 1. November – 28./29. Februar außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen stattfinden.

M 5: Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. warmweiße LED-Leuchten (Farbtemperatur < 2700 Kelvin) sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper.

Auf aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation 4, Anlage Umweltbericht).

M 6: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare fachgerechte Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

M 7: Vermeiden von Falleneffekten

Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

M 8: Gebäudeintegrierte Fledermaushöhlen und Vogelnistkästen

In den Süd- und Ostfassaden der Gebäude sind je 10 laufende Meter Fassade, 1 Fledermaushöhle oder 1 Vogelnistkasten in die Fassade oder unter dem Dachvorsprung zu integrieren. Die Anbringung erfolgt in mind. 3 m Höhe. Die Anfluglöcher sind freizuhalten. Die Höhlen und Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.

11. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1: Einzelbaumpflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Nach Planeintrag sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzenliste 2 oder 4 Hochstämme, Stammumfang mind. 20 – 25 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Die Standorte dürfen gegenüber dem Planeintrag um bis zu 2 m abweichen. Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich i. d. R. im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrandes befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z. B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen.

Pfg 2: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche aus den Pflanzenlisten 1, 2, 4 ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mind. 20 – 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Anpflanzungen nach Pfg 1 werden angerechnet.

Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

Pfg 3: Pflanzung von Streuobstbäumen

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Ernst-Trumpp-Wegs und entlang der Stuhlsteige sind hochstämmige Obstbäume aus Pflanzenliste 7, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 – 14 cm, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen. Als Unterwuchs ist eine kräuterreiche Saumvegetation aus gebietseigener Saatgutmischung des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pfg 4: Gewässerentwicklungskorridor

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben sind Weiden aus Pflanzenliste 3 zu fachgerecht pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

Als Unterwuchs ist eine Hochstaudenflur aus gebietseigener Saatgutmischung des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pfg 5: Pflanzung von Gebüsch

Auf den als flächenhafte Pflanzgebote ausgewiesenen Flächen entlang des Ernst-Trumpp-Wegs, ist eine lockere Gebüschpflanzung mit Gehölzen aus Pflanzenliste 6 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 6: Pflanzung von Feldhecken

Auf den als flächenhafte Pflanzgebote ausgewiesenen Flächen am Westrand des Geltungsbereichs, sind Feldhecken mit Gehölzen aus Pflanzenliste 6 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 7: Entwicklung einer Saumvegetation

Am Südrand des Geltungsbereichs, entlang des Feldwegs, ist eine kräuterreiche Saumvegetation aus gebietseigener Saatgutmischung des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pfg 8: Biodiversitäts-Gründach

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Gebäude sowie alle Garagen und überdachten Stellplätze sind dauerhaft und mindestens zu 70 % mit einer Substratstärke von mind. 20 cm zu versehen und mit gebietseigenen Pflanzen zu begrünen.

Tiefgaragen sind dauerhaft und mindestens zu 70 % mit einer Substratstärke von mind. 30 cm zu versehen und mit gebietseigenen Pflanzen zu begrünen.

Möglich ist eine Ansaat mit gebietseigenem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ oder die Verwendung von gebietseigenen Gehölzen des Vorkommensgebiets 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“.

Die Herstellung von Strukturen wie Totholzhaufen, Steinschüttungen, Sandlinsen oder Insektenhotels ist auf maximal 10 % der zu begrünenden Dachfläche ebenfalls möglich.

Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken können innerhalb der 30 % in Abzug gebracht werden (vgl. Bauherreninformation 3, Anlage Umweltbericht).

Pfg 9: Fassadenbegrünung

Baulich geschlossene Fassaden bzw. Fassadenabschnitte sind ab einer Länge von 6 m ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 5 zu

begrünen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

11.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfb 1: Erhalt von Obstbäumen

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Bäume sind mit Bäumen aus Pflanzliste 6 zu ersetzen.

Pfb 2: Regenrückhaltebecken

Eingriffe in das zentral im Geltungsbereich gelegene bestehende Regenrückhaltebecken, das den Bebauungsplänen „Mauer-Weil I“ und „Mauer-Weil II“ als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist, sind zu minimieren. Die Maßnahme besteht aus einer mageren Wiese, Weidengebüschen und einem Graben mit Hochstaudensaum.

12. Verbindlich zu beachtende Pflanzliste (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a)

Die Pflanzenlisten 1, 2 und 3 sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze (Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“) ist möglich. Arten, die auf der Unionsliste der invasiven gebietsfremden Arten (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) des Bundesamts für Naturschutz (BfN-Schriften 654) stehen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Pflanzung von Bäumen soll der Durchmesser der Pflanzlöcher mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzloches der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzloches sind die verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m² betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z. B. bei Abdeckungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

„Klimabäume“

Bei Pflanzliste 4 handelt es sich um aktuelle Listen klimaresistenter Bäume.

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen. Die Auswahl beschränkt sich auf Bäume mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt. Zusätzlich wird der Biodiversitätsindex berücksichtigt. Es werden nur Bäume vorgeschlagen, die einen Index von 3 oder höher aufweisen (1 = nicht wertvoll, 5 = sehr wertvoll). Auf die Bauherreninformation 2 „ Stadtbäume und Klimawandel“ wird hingewiesen (Anlage Umweltbericht).

Pflanzenliste 4: Klimabäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Klimabäume 1. Ordnung	
<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde

<i>Tilia tomentosa</i> 'Barbant'	Silberlinde
Klimabäume 2. Ordnung	
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“. Eningen unter Achalm.
Liste ergänzt durch Pustal

Pflanzenliste 5: Fassadenbegrünung (rankende bzw. kletternde Pflanzen)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe

Pflanzenliste 6: Empfehlenswerte Obstsorten für den Landkreis Reutlingen.

Die gelisteten Sorten stellen einen Auszug aus den Sortenempfehlungen der Kreisfachberatung für Obst- und Gartenbau im Landkreis Reutlingen dar. Es sind sowohl alte bewährte, als auch neue robuste Sorten aufgelistet.

Apfelsorten	Birnensorten
Alkmene	Alexander Lucas
Bittenfelder	Bayerische Weinbirne
Blenheimer	Champagnerbratbirne
Bohnapfel	Conference
Boikenapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Gute Graue
Champagner Renette	Herzogin Elsa
Danziger Kant	Josefine von Mecheln
Florina	Kirchensaller Mostbirne
Gerwurzluke	Nägelesbirne
Grahams Jubiläum	Palmischbirne
Goldparmäne	Schweizer Wasserbirne

Hauxapfel	Ulmer Butterbirne
Idared	Wilde Eierbirne
Jakob Fischer	Williams Christbirne
Jakob Lebel	Zwetschgen, Pflaumen
Landsberger Renette	Elena
Maunzenapfel	Ersinger Frühzwetschge
Piros	Graf Althans Reneklode
Pinowa	Große Grüne Reneklode
Rewena	Hanita
Sonnenwirtsapfel	Hauszwetschge
Teser (TSR) 29	Katinka
Topaz	Mirabelle von Nancy
Welschisner	Wangenheimer Frühzwetschge

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisfachberatung für Obst- und Gartenbau (2021): Empfehlenswerte Obstsorten für unsere Region

13. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Prüfung ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze bzw. Klimabäume zur Durchgrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge. Alternativ verdunstungsfähige Belagsarten.
- Dachbegrünung einschließlich verpflichtende Photovoltaik.
- Umweltverträgliche Beleuchtung.

13.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A/Pfg)

A 1/Pfg 1	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 1
A 2/Pfg 2	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 2
A 3/Pfg 3	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 3
A 4/Pfg 4	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 4
A 5/Pfg 5	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 5
A 6/Pfg 6	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 6
A 8/Pfg 8	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 8
A 9/Pfg 9	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 9
A 10/Pfg 10	entspricht der Festsetzung Ziff. 10.1 Pfg 10

Auf die **Pflanzenlisten** zu den Festsetzungen wird verwiesen.

13.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Durch die planinternen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von 53.800 Ökopunkten generiert.

Beim Schutzgut Boden besteht ein Kompensationsdefizit von – 445.860 Ökopunkten.

Das somit verbleibende Gesamtdefizit von – 392.060 Ökopunkten wird durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen.

- Maßnahme A 10: + 199.320 Ökopunkte
- Maßnahme A 11: + 132.000 Ökopunkte
- Maßnahme A 12: + 3.360 Ökopunkte
- Maßnahme A 13: + 57.350 Ökopunkte
- Maßnahme A 14: **wird im weiteren Verfahren ergänzt**
- Maßnahme A 15: + 910 Ökopunkte

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen: + 392.940 Ökopunkte.

Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

A 10: Streuobstausgleich Jungviehweide (ÖKPf43)

Als Ausgleich für die Eingriffe in geschützte Streuobstbestände sowie in das Schutzgut Boden wird im Gewann Jungviehweide auf Gemarkung Pfullingen ein neuer Streuobstbestand entwickelt.

Die Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 14556 und 14560 im Abstand von 14/15 m zueinander. Der Unterwuchs ist extensiv zu bewirtschaften. Altgrasstreifen als Rückzugsräume sind in die Bewirtschaftung zu integrieren. Auf der Fläche ist auf die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und Stickstoffdüngung zu verzichten (vgl. Abb. 1).

Die Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von 32.490 m² und generiert 199.320 Ökopunkte.

A 11: Kernzone Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ (ÖKPf41)

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird ein Teil der ausgewiesenen Kernzonenfläche des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“ auf Gemarkung Pfullingen zugeordnet.

Die Maßnahme umfasst die Herausnahme von Waldflächen aus der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Maßnahme ist seit 2009 umgesetzt. Der zugeordnete Teilbereich generiert 132.000 Ökopunkte.

A 12: Echazrenaturierung Schlayer-Areal (ÖKPf11)

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird ein Teil der Ökokontomaßnahme ÖKPf11 aus dem Ökokonto der Stadt Pfullingen zugeordnet. Die Maßnahme umfasst die Renaturierung an einem Abschnitt der Echaz in Pfullingen in den Jahren 2001 – 2002. Es werden 3.360 Ökopunkte zugeordnet.

A 13: Echazrenaturierung Wendler-Areal (ÖKPf12)

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird ein Teil der Ökokontomaßnahme ÖKPf12 aus dem Ökokonto der Stadt Pfullingen zugeordnet. Die Maßnahme umfasst die Offenlegung und Renaturierung an einem Abschnitt der Echaz in Pfullingen in den Jahren 2001 – 2002. Es werden 57.350 Ökopunkte zugeordnet. A 15: Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum

A 14: Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

A 15: Streuobstausgleich Flurstück Nr. 7477

Als Ausgleich für die Eingriffe in geschützte Streuobstbestände sind auf dem Flurstück Nr. 7477, Gemarkung Pfullingen, 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

A 16: Streuobstausgleich Flurstück Nr. 7521

Als Ausgleich für die Eingriffe in geschützte Streuobstbestände sind auf dem Flurstück Nr. 7521, Gemarkung Pfullingen, 8 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

A 17: Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum (ÖKPf42) (CEF-Maßnahme)

Als Ausgleich für den Verlust eines Brutreviers der Goldammer ist auf dem Flurstück Nr. 14569 auf Gemarkung Pfullingen eine Feldhecke mit einer Länge von 50 m, einer Mindestbreite von 5 m mit vorgelagertem 1 m breitem Krautsaum sowie einer Höhe von mindestens 3 m zu entwickeln.

A 18: Aufhängen von Fledermaushöhlen (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommertagesquartiere sind pro geeignetes Fledermausquartier in direkter Umgebung des Plangebiets drei künstliche Fledermausquartiere oder der direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Anzahl, die Art der Quartiere sowie die spätere Funktionsfähigkeit sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

A 19: Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF-Maßnahme)

Für den Verlust von Brutmöglichkeiten von ubiquitären Höhlenbrütern sind 9 Nistkästen für Höhlenbrüter an Bäumen entlang des Eierbachs auf den Flurstücken Nr. 7868/1, 7868/2 und 7931 fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Lage ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.

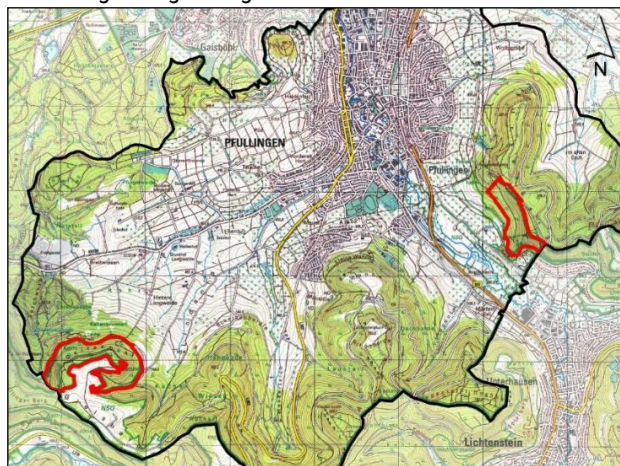
Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen

Abbildung 1: Lage Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Jungviehweide



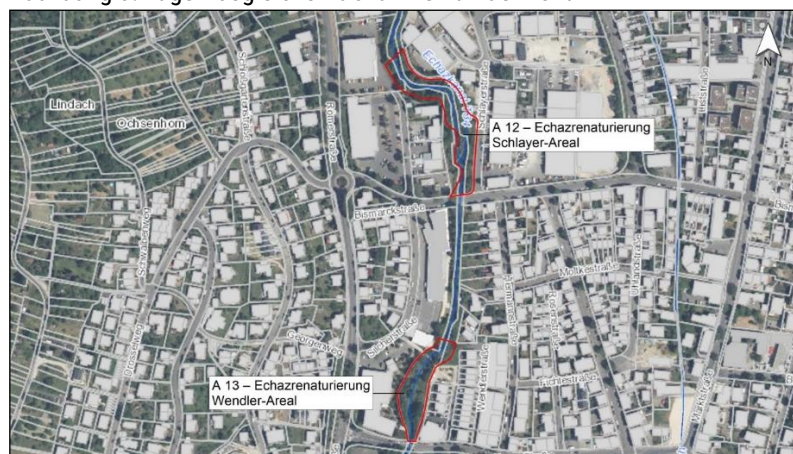
Kartengrundlage: Orthofotos (LUBW 2025)

Abbildung 1: Lage Ausgleichsmaßnahme A11 - Kernzone Biosphärengebiet in Pfullingen



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000 (LGL 2019)

Abbildung 3: Lage Ausgleichsmaßnahmen an der Echaz

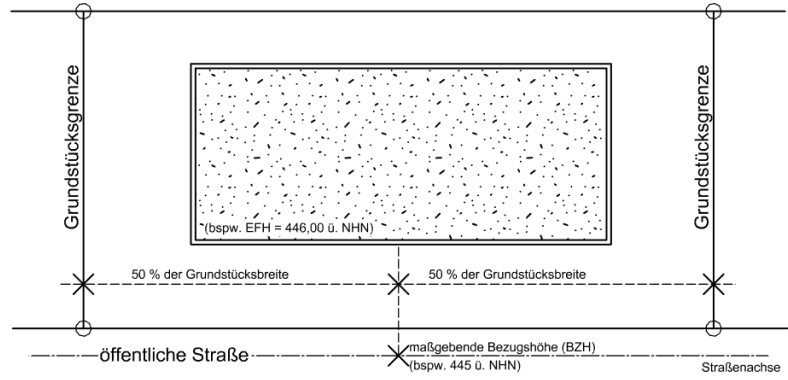


Kartengrundlage: Orthofotos (LUBW 2025)

14. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe (BZH) festgelegt. Die Bezugshöhe (BZH) ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte des jeweiligen Grundstücks ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,0 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.



Im Teilgebiet GEe1 darf die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) um einen weiteren Meter (1,0 m) überschritten werden. Somit darf die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) max. 2,0 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1. Dachform und Dachneigung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Gebäude und Gebäudeteile sind entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 7° zulässig.

2.2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Spiegelglas ist bei Außenfenstern nicht zulässig. Die Farb- und Materialgestaltung der Fassade ist im Baugesuch darzustellen.

2.2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden (Gebäudeseiten) zulässig. An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Betrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage bis zu einer Größe von max. 20,00 m² zulässig. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente (bspw. Gebäudeecken / Rücksprünge / Pfeiler / Erker / ...) nicht überlagern.

Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht,

- Werbeanlagen mit Laufschriften,
- beleuchtete Kastenkörper,
- bewegliche Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung,
- selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone, Fahnenmasten, etc.),
- Projektionen aller Art (Lichtwerbung am Himmel, bspw. Booster, Fesselballone).

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

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)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile oder mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

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)

Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die DIN 19731 wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Im Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken und im Bereich unbebauter Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Nicht brauchbare bzw. belastete Böden sind von wertbarem bzw. unbelastetem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen.

3.3 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, Hochwassergefahr, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

3.4 Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon unverzüglich das Landratsamt (LRA) Reutlingen zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

3.5 Grundwasserschutz

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Um die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, auch im Zuge von Bauarbeiten, zu vermeiden sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

3.6 Archäologische Funde (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knoche, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des

vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.7 Insektenschutz

Auf die Bestimmungen des § 21 NatSchG wird verwiesen. Insbesondere sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden und Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Auf aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation 4 „Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen“, Anlage Umweltbericht).

3.8 Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz, insbesondere Klimaschutz

Die Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote einschließlich verpflichtender Photovoltaik sowie die Festsetzungen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen dienen der Realisierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Zielvorgaben. Die verpflichtende Dachbegrünung ist Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Es handelt sich um bewährte Maßnahmen. Weitere Hinweise sind den Bauherreninformationen in der Anlage zum Umweltbericht enthalten.

4. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter den Wegen II“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Pustal Landschaftsökologie und Planung (04.05.2026),
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse; Pustal Landschaftsökologie und Planung (04.05.2026),
- Schalltechnische Untersuchung; BS Ingenieure (01.04.2025)
- Verkehrsgutachten; BS Ingenieure (27.06.2024)
- Stellungnahme zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes „Unter den Wegen II“ auf das lokale Klima auf Basis aktualisierter Grundlagendaten; Ingenieurbüro Rau (05.03.2024)
- Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der Geruchshäufigkeiten im Nahbereich des geplanten Gewerbegebiets; Ingenieurbüro Rau (04.03.2025)
- Maßnahmenkonzept Starkregen; ISAS (12/2024)
- Baugrundegeologisches Übersichtsgutachten; TerraConcept Consult GmbH (08/2024)

Auf die Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den xxxxx 2026

Fachbereich 4 – Stadtentwicklung und Baurecht

Ausgefertigt: Pfullingen, den ...

Stefan Wörner

Bürgermeister