



**RECHTSGRUNDLAGEN**

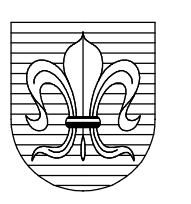
Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 29.10.2001 (BGBl. I 2765)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23.01.1990 i.d.F. vom 22.04.1993  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/1 Nr.3)  
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S.76)

**LEGENDE**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1,2 BauGB)**
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - 0,6 Grundflächenzahl - GRZ § 16 BauNVO
  - Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Verkehrs- und Grünflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9(1)11 BauGB
  - Öffentlicher Fuß- und Radweg § 9(1)11 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9(1)11 BauGB
  - Öffentliche Grünfläche § 9(1)15 BauGB
  - Pflanzung Spitzahorn (Pfl 1) § 9(1)25 BauGB
  - Fläche zur Erhaltung / Pflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflg/Ptb 1-2) § 9(1)25 BauGB
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB
  - Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung und Nutzungen nach §14 BauNVO freizuhalten sind § 9(1)10 BauGB
- Sonstige Flächen und Planzeichen**
  - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Pfullingen -Ver- und Entsorgungsleitungen- § 9(1)21 BauGB
  - Ver- und Entsorgungsanlagen (siehe Planzeichenschrieb)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BauGB
  - Gemeindegrenze; zugleich Grenze des jeweiligen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung § 16(5) BauNVO

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

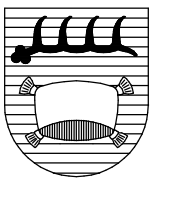
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
    - 1 Wohnung für Betriebspersonal je Gewerbegrundstück
    - Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungstätten
    - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 (5-9) BauNVO)
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist das eingeschränkte Gewerbegebiet auf den Störgrad eines Mischgebietes nach §6 BauNVO beschränkt.
  - Gebäude aller Art sowie Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9(1)4 BauGB i.V.m. §14(1) BauNVO).
  - Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, Gebäudelängen über 50m sind jedoch zulässig (§9(1)2 BauGB i.V.m. §22(4) BauNVO).
  - Die max. Gebäudehöhe beträgt 10 m über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße (§16(2)4 BauNVO).
  - Es gilt die zeichnerisch festgesetzte GRZ von 0,6. Bei vollständiger Dachbegrünung mindestens gemäß 2.2 ist es jedoch zulässig, das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,8 zu erhöhen (§17(1) BauNVO).
  - Auf der festgesetzten Sammelausgleichsfläche sind mindestens 12 weitere gebietstypische Obstbäume zu pflanzen - Pfl 3 (§9(1)16 BauGB).
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Standorten Spitz-Ahorne (Acer peltanoides) als Hochstämmen mit einer Unterpflanzung mit Glanz-Rose (Rosa nitida) zu pflanzen - Pfl 1. Die festgesetzten Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen geringfügig verändert werden (§9(1)25 BauGB).
  - Je begonnene 100m² nicht überbauter Grundstücksfläche sowie je 6 Stellplätze ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen - Pfl 2 (§9(1)25 BauGB).
  - Gewerbliche Baugrundstücke dürfen höchstens 2 Anschlüsse mit je 4m Breite (gemessen ohne Ausrundung) an die öffentliche Verkehrsfläche haben (§9(1)11 BauGB).
  - Auf den Flurstücken 14549 und 15270/2 (Ahsberg) sind als weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen -A 4, A 5 - durchzuführen, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 03.06.03 / 22.03.06 ergeben (§9(1a) BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
  - Für die Außenwände der Gebäude sind nur die Materialien Putz, Naturstein, Holz und nicht blendende Metallfassaden zulässig.
  - Alle Gebäude sind mit bis zu 10° geneigten Dächern zu versehen. Eine auf die GRZ anrechnungsfähige Dachbegrünung muss mindestens 10 cm Substratstärke aufweisen und eine dauerhafte Vegetation wenigstens von Gräsern ermöglichen.
  - Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Fugenrasen, Ökopflaster o.ä.) herzustellen -A 3. Lkw-Abstellplätze, Lager- und Güterumschlagflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
  - Das Niederschlagswasser aller Dach- und Oberflächen mit Ausnahme der Flächen, bei denen nach 2.3 eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann, ist dem Vorfluter Arbach zuzuleiten -A 2.
  - Lagerplätze sind mit ausreichend hohen **Sichtschutzhecken** zu umfassen.
  - Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben, von Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder hinterleuchteten Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.
  - Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet und sauber zu lagern. Er darf dabei nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion ist zu empfehlen. Soll Unterboden für Vegetationszwecke verwendet werden, ist er wie Oberboden zu lagern.
- Hinweise**
  - Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.
  - Die als Pflg, Ptb oder A gekennzeichneten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen nach §1a BauGB und beziehen sich auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 03.06.03 / 22.03.06.
  - Für die Leitungsführung und Standorte für die Straßenbeleuchtung wird auf §126 BauGB verwiesen.
  - Zur Beurteilung des Baugrundes wird ein geologisches Gutachten empfohlen.



# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften B Ä C H E N

**Verfahrensangaben**

Aufstellungsbeschluss:	§ 2 (1) BauGB	Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2001
Öffentliche Darlegung und Anhörung:	§ 3 (1) BauGB	Bürgeranhörung am 21.01.2003 Bürgeranhörung bekanntgemacht am 20.12.2002
Auslegungsbeschluss und		Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2005
Öffentliche Auslegung:	§ 3 (2) BauGB	vom 18.04.2005 bis 18.05.2005 Auslegung bekanntgemacht am 08.04.2005
Satzungsbeschluss:	§ 10 BauGB	Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2006
Ausgefertigt:	Eningen, den 23.10.2006	gez. Krug Bürgermeisterin
Ortsübliche Bekanntmachung:	§ 10 BauGB	am 20.10.2006



# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften B Ä C H E N

**Verfahrensangaben**

Aufstellungsbeschluss:	§ 2 (1) BauGB	Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2001
Öffentliche Darlegung und Anhörung:	§ 3 (1) BauGB	Bürgerbeteiligung vom 20.12.2002-31.01.2003 Bürgerbeteiligung bekanntgemacht am 14.12.2002
Auslegungsbeschluss und		Beschluss des Gemeinderates vom 05.04.2005
Öffentliche Auslegung:	§ 3 (2) BauGB	vom 18.04.2005 bis 18.05.2005 Auslegung bekanntgemacht am 08.04.2005
Satzungsbeschluss:	§ 10 BauGB	Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2006
Ausgefertigt:	Pfullingen, den 23.10.2006	gez. Heß Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung:	§ 10 BauGB	am 20.10.2006

GEFERTIGT: PFULLINGEN, DEN 03.06.2003 / 22.03.2006  
 STADTBAUAMT  
 gez. Oehrlé  
 Stadtbaumeister

LAGEPLAN 1 : 1000