

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“

#### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften sind mit einem seitlichen Strich gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets gewahrt bleiben:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)**

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

##### **1.1.2.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude.

##### **1.1.2.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauGB.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

##### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 2 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.4 Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäuderichtung ist freigestellt.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

**1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stauraum, das heißt der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentliche Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,70 m einzuhalten.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder sind von Anlagen höher als 0,70 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

**Pflanzgebot 1: Baumpflanzung**

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme oder Laubbäume zu pflanzen, je Grundstück mindestens 2 Stück.

**Pflanzgebot 2: Bepflanzung auf den Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen**

Bei Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Fußweg und öffentliche Zufahrt) ist die Abstandsfläche (mind. 0,70 m) zu bepflanzen

**1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25b BauGB)

**Pflanzbindung 1: Erhalt der Bestandsbäume und -hecken**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten.

**1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Wird die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt, so hat der anliegende Grundstückseigentümer den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.

**1.12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe), bezogen auf NN (Normalnull entspricht der Meereshöhe), ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung) festgesetzt.

Eine geringfügige Abweichung von +/- 0,20 m hiervon ist grundsätzlich zulässig, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte fertige Erdgeschossfußbodenhöhe soweit unterschritten werden wie es für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes erforderlich ist, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Straßenhöhe gemessen an der Grundstücksgrenze, am niedrigsten angrenzenden Punkt, darf von der Ausnahme nicht unterschritten werden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Glastal" (WSG-Nr-Amt 415.119) für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

### **2.2 Emissionen**

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Anwesen.

### **2.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des westlichen Teils des Flurstücks Nr. 117/2 kann nur für das Erdgeschoss (nicht für das Untergeschoss) als Freispiegelleitung erfolgen.

### **2.4 Absteckung und Höhenangaben der baulichen Anlagen**

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage von Hauptgebäuden und Grenzgaragen von einem vermessungstechnischen Sachverständigen in die Örtlichkeit übertragen werden.

### **2.5 Geologische Verhältnisse**

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmgefüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau regt deshalb an, ggf. eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“

#### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

---

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Änderung gegenüber den rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften ist mit einem seitlichen Strich gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 24° bis 45°.
2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Die Dachdeckung darf nur mit kleinformatischen grauen, roten oder rotbraunen Material erfolgen. Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.  
  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.  
  
Die Gebäudehöhe gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand und Dachhaut, darf auf der Bergseite 4,60 m nicht übersteigen.
4. **Gestaltung von Garagen** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Garagen sind in massiver Bauart auszuführen. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
5. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

**6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Auf dem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze, für jede weitere Wohneinheit je 1 weiterer Stellplatz oder Garagenstellplatz auszuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt nicht als Stellplatz.

**7. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)**

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Die Gemeinde behält sich vor, über die Verwendung überschüssigen Aushubmaterials zu bestimmen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist dieser während der Bauzeit ordnungsgemäß seitlich zu lagern und bei längerer Lagerzeit zu begrünen. Danach ist er wieder anzudecken.

**8. Versickerung von Niederschlagswasser und Gestaltung unbebauter Flächen**  
(§ 74 (1) 3 i.V.m. § 74 (3) 2 BauGB)

Zur Anreicherung des Grundwassers, zur Entlastung der Abwasseranlagen insbesondere zur Verringerung der Menge des durch eine Hebeanlage zu fördernden Abwassers, dies ist für einige Grundstücke wegen der Höhenlage erforderlich, wird folgendes festgesetzt:

- Das Dachwasser und das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern.
- Hierzu ist die Gestaltung der Grundstücke entsprechend vorzunehmen. Außerdem sind versiegelte Flächen so gering als möglich zu halten. Dies kann durch die Verwendung von Rasengitter- oder Rasenfugensteinen oder durch Einschottern der befestigten Flächen erreicht werden.
- Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem nutzbaren Rauminhalt von mindestens 5 cbm vorzusehen.
- Zur Aufnahme von Regenwasser von Starkregen, welches nicht sofort versickert werden kann, hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten entsprechend der Erschließungsplanung einen Sickergraben (Sickermulde) anzulegen und zu unterhalten. Auf den Flurstücken Nr. 109/3 und 109/7 (südöstlich) ist sickerfähige Senke mit einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> herzustellen.
- Bei der Verwendung von Regenwasser für die Gärtenbewässerung, die WC-Spülung und als Wasser für die Waschmaschine ist für dieses Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Reinhold Teufel  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“,

### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

---

#### **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

---

Ausgefertigt:

Pfronstetten, den \_\_\_\_\_

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister