

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Geltungsbereich
5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
6. Änderung der Festsetzungen

Anlage 1: Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kegelplatz Erweiterung 1994“ vom 23.04.2008

Anlage 2: Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kegelplatz-Erweiterung 1994“ in Aichstetten vom 31.03.2003

1. Angaben zur Stadt

Die Gemeinde Pfronstetten liegt im Landkreis Reutlingen und besteht aus sechs Ortsteilen. Die Einwohnerzahl beträgt 1.516 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2018).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Aichstetten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Kegelplatz Erw. 1994“ mit seinen Änderungen sind mittlerweile unübersichtlich geworden. Im Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie seinen Änderungen in einem Planwerk klarstellend zusammengefasst.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die Neuzeichnung des Bebauungsplans „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“ nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die festgesetzte fertige Erdgeschossfußbodenhöhe, die ausnahmsweise für eine barrierefreie Erschließung unterschritten werden darf.

Die Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften betreffen die Festsetzung der Dachneigung, dessen zulässiges Spektrum von 32° - 45° auf 24° - 45° erweitert wird.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Durch die Neuzeichnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Festsetzungen werden aufeinander abgestimmt ohne deren Charakter zu verändern. Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften wird lediglich das Spektrum der zulässigen Dachneigung erweitert.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4. Geltungsbereich

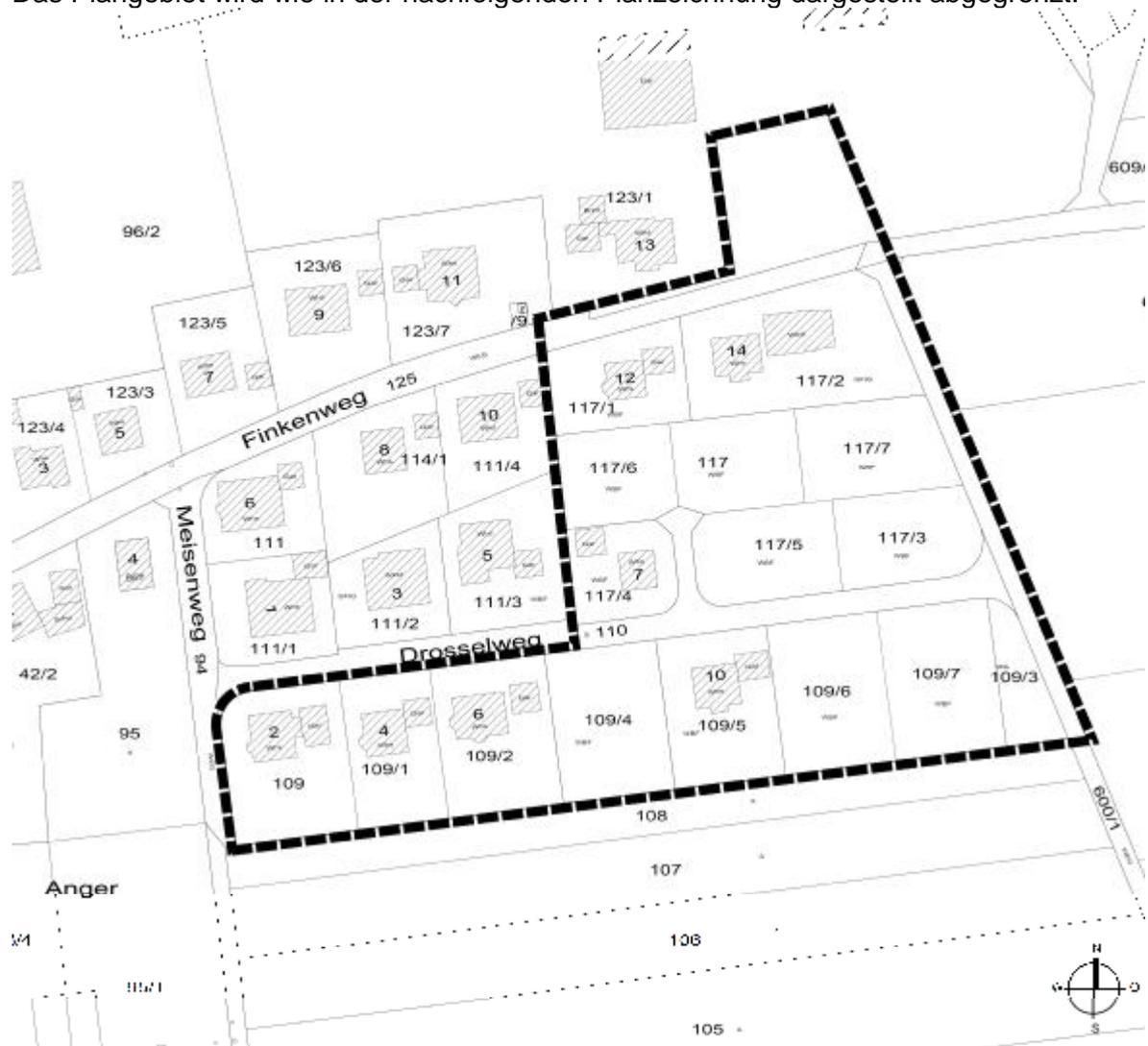
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Aichstetten. Im Norden und Westen schließt es direkt an den Siedlungsbereich von Aichstetten an. Im Osten und Süden grenzen bewirtschaftete Ackerflächen an das Plangebiet. Das Plangebiet ist im westlichen Teil bebaut.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

109; 109/1; 109/2; 109/3; 109/4; 109/5; 109/6; 109/7; 110 (teilweise); 117; 117/1; 117/2; 117/3; 117/4; 117/5; 117/6; 117/7; 123/1 (teilweise); 125 (teilweise); 600/1 (teilweise)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,67 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kegelplatz Erw. 1994 – Neuzeichnung 2019“

5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

6. **Änderung der Festsetzungen**

Die festgesetzte fertige Erdgeschossfußbodenhöhe darf ausnahmsweise soweit unterschritten werden, wie es für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes erforderlich ist. Die Straßenhöhe gemessen an der Grundstücksgrenze, am niedrigsten angrenzenden Punkt, darf von der Ausnahme jedoch nicht unterschritten werden. Die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes darf nicht beeinträchtigt werden und Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude sind nicht gestattet.

Die zulässige Mindestdachneigung wird von 32° auf 24° herabgesetzt. Damit sind im gesamten Geltungsbereich Dachneigungen von 24° bis 45° realisierbar. Durch die Erweiterung des Spektrums der zulässigen Dachneigungen wird ein angemessener Spielraum eröffnet, um auf die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagieren zu können.

Die übrigen, von der Änderung nicht betroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kegelplatz Erw. 1994“ mit seinen Änderungen wurden zeichnerisch und textlich in einem Planwerk zusammengefasst und gelten weiterhin.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

**Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des
Bebauungsplanes „Kegelplatz Erweiterung 1994“ vom 23.04.2008**

Anlage 1

**Begründung
der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des
Bebauungsplanes „Kegelplatz-Erweiterung 1994“**

Dachfarbe

Bei der Dachdeckung soll künftig auch kleinformatives Material in grauer Farbe zulässig sein.

Solaranlage

Im Hinblick auf die aktuelle Gesetzgebung des Bundes und des Landes z.B. (Erneuerbare Wärme-Gesetz-EWärme) wird der Aufbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ausdrücklich zugelassen.

Gebäudehöhe/Höhenlage

Es zeigt sich, dass unter anderem zur Einhaltung der Vorschriften über die Isolierung der Gebäude und insbesondere der Dächer höhere Traufhöhen zugelassen werden müssen. Deshalb wird die maximal zulässige Traufhöhe im ganzen Geltungsbereich von 4,00 m auf 4,60 m erhöht.

Aufgestellt!

Pfronstetten, den 23. April 2008

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juni 2008 zugrunde.

Pfronstetten, den 12. Juni 2008

Beck, Stellv. Bürgermeister

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
„Kegelplatz-Erweiterung 1994“ in Aichstetten vom 31.03.2003**

Anlage 2

Gemeinde 72539 Pfronstetten

Anlage zur GR-Vorlage

B e g r ü n d u n g

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Kegelplatz-Erweiterung 1994“ in Aichstetten

1. Erfordernis der Planänderung

Die Firma Schneider beabsichtigt, auf dem Grundstück das Vorhaben Werkstattbau zu errichten. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dieses nachhaltig positiv auf die Beschäftigungslage/den Wohnungsmarkt vor Ort auswirken wird.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise werden sonstig nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

0,6

3.3 Verkehrsplanung

bleibt unverändert

3.4 Grünplanung

bleibt unverändert

(zu begründen sind nur atypische Festsetzungen nach § 9 BauGB oder solche, für die besondere städtebauliche Gründe vorliegen müssen).

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan i.d. F. vom 29.09.1996 als WA dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

§ 5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden: Finkenweg

Im Westen: Bauplätze 14 u. 16

Im Süden: Meisenweg

Im Osten: Ortstraße (bisher Feldweg)

Sie umfasst eine Fläche von ca. 0,20 ha. Wegen der Nutzung der Fläche wird auf die Planungsstatistik hingewiesen.

6. Umweltverträglichkeit

Auf Grundlage der Umwelterheblichkeitsprüfung wurde keine Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planänderung vorgenommen.

7. Auswirkungen der Planänderung

7.1 Infrastruktur

Die Umsetzung des Bebauungsplanes macht keine Änderung der nachfolgenden Infrastruktureinrichtungen erforderlich: 0 (Schule, Kindergarten, Sozialstation, Altenbegegnungsstätte).

7.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht nicht Änderungen der nachfolgend genannten zusätzlichen Erschließungseinrichtungen:

----(Straßen, Fuß- und Radwege).

7.3 Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden durch die Planänderung die nachfolgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig: keine

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandsaufnahme/-bewertung hat ergeben, dass die Umsetzung der Planänderung Keinen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 BNatSchG darstellt.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan die nachfolgenden Kosten: 0 €.

Die Aufwendungen für die Erschließung und für die Ver- und Entsorgung können überwiegend durch Beiträge und Baukostenzuschüsse finanziert werden.

Die Aufwendungen für die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Verursacher des naturschutzrechtlichen Eingriffes auferlegt.

Mittels eines noch mit dem Bauträger abzuschließenden Folgelastenvertrages können die Kosten, die durch die Planänderung verursacht werden, abgewälzt werden.

Pfronstetten, den 31.03.2003



Seibold, Bürgermeister