

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

### 1. Bebauungsplans „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

#### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

---

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 21.07.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

#### **ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 21.07.2021**

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**In Ergänzung der Planzeichnung vom 21.07.2021 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Breite West“ vom 29.04.2004 in Kraft getreten am 05.05.2004 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2006 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 05.10.2017.**

**Der Bebauungsplan „Breite West“ vom 29.04.2004 in Kraft getreten am 05.05.2004 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2006 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 05.10.2017 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:**

Änderungen oder Ergänzungen kursiv

1. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **Höhe der Gebäude** (§ 16 (3) BauNVO)  
- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil -

#### **Alter Text:**

2.1 MD

2.1.2 Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Bei Gebäuden darf die maximale Traufhöhe, gemessen von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, 4,70 m nicht übersteigen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen zwischen der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel, darf 10,5 m nicht übersteigen.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

Für gestalterisch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Gebäuderücksprünge, Zwerchgiebel, Vorbauten u.ä., wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m von der Außenmauer (Hausgrund) hervortreten, kann von der Baurechtsbehörde eine Ausnahme von der Traufhöhe zugelassen werden.

#### Neuer Text:

##### 2.1 MD

##### 2.1.2 Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil -

*Die maximale Firsthöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).*

*Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach).*

#### 1.2 Grundflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil -

#### Alter Text:

##### 2.2 GEE

##### 2.2.1 Grundflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Zulässig ist eine Bebauung mit maximal zwei Voll geschossen (Z=2)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

##### 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Bei Gebäuden darf die maximale Traufhöhe, gemessen von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, 5,5 m nicht übersteigen.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Dachpunkt, darf 10,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc."

#### Neuer Text:

##### 2.2 GEE

##### 2.2.1 Grundflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,8

##### 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil -

*Die maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).*

*Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der gedachten Außenwand mit der Dachhaut.*

*Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Geneigte Dächer).*

*Die Gebäudehöhe (beim Flachdach und Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.*

~~2.~~ **3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan 1) festgesetzt. Eine Abweichung von  $\pm 50$  cm hiervon ist zulässig.~~

Festsetzung wird vollständig gestrichen.

~~3.~~ **6. Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

~~Die betriebliche Zu- und Abfahrt im GEE darf für Besucher, Lieferanten und Mitarbeiter ausschließlich über die Paravanstraße erfolgen. Die Zu- und Ausfahrten im östlichen Bereich zur Straße "Breite" und im westlichen Bereich zur Straße "Kapellenweg" (Flst. 152) dürfen im Ausnahmefall von behindertengerechten Fahrzeugen und von Notfallfahrzeugen (Arzt, Feuerwehr etc.) benutzt werden.~~

Festsetzung wird vollständig gestrichen.

**4. Anpflanzungen, Pflanzgebote (Pfg) (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

**Alter Text:**

7. Anpflanzungen, Pflanzgebote (Pfg), § 9 (1) 25 a BauGB

Je Grundstück ist pro angefangene 3 Ar Bauplatzfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obsthochstamm zu pflanzen. Enthält der zeichnerische Teil einen schematischen Eintrag über den Standort von Pflanzungen, ist dieser zu beachten.

Auf den im zeichnerischen Teil mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind Feldgehölze aus einheimischen standortgerechten Arten laut folgender Artenliste zu pflanzen.

Feldahorn	-	<i>Acer compestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avelfana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monagyna</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>

**Neuer Text:**

7. Anpflanzungen, Pflanzgebote (Pfg), § 9 (1) 25 a BauGB

Je Grundstück ist pro angefangene 3 Ar Bauplatzfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obsthochstamm zu pflanzen. Enthält der zeichnerische Teil einen schematischen Eintrag über den Standort von Pflanzungen, ist dieser zu beachten. *Geringfügige Abweichungen davon sind zulässig. Die Unterbrechung der ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen ist für erforderliche Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt 10 m zulässig.*

Auf den im zeichnerischen Teil mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind Feldgehölze aus einheimischen standortgerechten Arten laut folgender Artenliste zu pflanzen.

---

Feldahorn	-	<i>Acer compestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avelfana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monagyna</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>

**Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Breite West“ vom 29.04.2004 in Kraft getreten am 05.05.2004 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2006 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 05.10.2017.**

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

## 2. Örtliche Bauvorschriften „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

---

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 21.07.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

#### **ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 21.07.2021**

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

**In Ergänzung der Planzeichnung vom 21.07.2021 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite West“ vom 29.04.2004 in Kraft getreten am 05.05.2004 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2006.**

**Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite West“ vom 29.04.2004 in Kraft getreten am 05.05.2004 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2006 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:**

Änderungen oder Ergänzungen kursiv

1. **Dachform und Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil -

#### **Alter Text:**

- 1.2 Gewerbegebiet (GEE)
- 1.2.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sind geneigte Dächer (GD) zulässig. Dachneigung (ON): 15° - 30°. Für untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise auch eine andere Dachneigung zulässig.

#### **Neuer Text:**

- 1.2 Gewerbegebiet (GEE)
- 1.2.1 Für gewerblich genutzte Gebäude sind geneigte Dächer (GD) *oder Flachdächer (FD) zulässig. Dachneigung (DN): GD 12° - 30°, FD 0°-3°.* Für untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise auch eine andere Dachneigung zulässig.

2. **5. Bodenschutz / Grundwasserschutz** (§ 73 (1) 1 und 2 LBO)  
**Niederschlagswasser**

#### **Alter Text:**

- a) Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Dachflächenwasser muss entsprechend den Vorschriften der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 (GB/ S. 157), soweit möglich, auf dem Grundstück schadlos versickert werden. Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn das Wasser breitflächig über bewachsene Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden versickert wird. Eine punktförmige Versickerung ist nicht zulässig (z.B. Rigolen-Versickerung).

In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Fläche von 15 % der abflusswirksamen Fläche (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche auf dem Grundstück vorzuhalten, auf der eine Versickerungsmulde von 30 cm Tiefe ausgebildet werden kann.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung offener oder lehmerfüllte Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung A TV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufes ist zu gewährleisten.

Dachflächenwasser kann an eine Zisterne oder einen Teich angeschlossen werden. Der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### b) Niederschlagswasser von Hofflächen

Niederschlagswasser von Hofflächen soll durch Versickerung auf diesen Flächen beseitigt werden; dazu sind für solche Flächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden; dies gilt nicht für Ladeflächen von Gewerbebetrieben.

Zulässig ist auch, den Ablauf von Hofflächen an die unter Buchstabe a) genannten Versickerungsmulden anzuschließen.

Niederschlagswasser von Hofflächen, die handwerklich oder gewerblich oder als Umschlag- oder Ladeflächen genutzt werden, darf nicht versickert werden, sondern ist der Kanalisation zuzuführen.

#### Neuer Text:

*Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser in die dafür vorgesehene Versickerungsmulde auf Flst. Nr. 240 eingeleitet werden. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.*

Reutlingen, den 21.07.2021

Pfronstetten, den 21.07.2021

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

Reinhold Teufel  
Bürgermeister

## Verfahrensmerke

### Bebauungsplans „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

### Örtliche Bauvorschriften „Breite West – 3. Änderung und Erweiterung“

### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

---

#### **Aufstellungsbeschluss**

21.07.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

#### **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

---