

Gem. Pfronstetten

Gmkg. Geisingen

Bebauungsplan:

„Brünnele“

Genehmigt 02. Juli 1982
Reutlingen, den
Landratsamt



PfH
Pfeffer

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Dieser Plan samt zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 2 (1) BBauG vom 18. 8. 1976 und § 111 der LBO Baden-Württemberg vom 20. 6. 1972 durch Beschluß des Gemeinderats vom ~~11. 10. 81~~ ^{10. 10. 81} ~~u. 29. 1. 81~~ aufgestellt.
2. Die Auslegung dieses Planes wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Pfronstetten am ~~4. 2. 81~~ ^{15. 10. 81} öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Plan hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom ~~12. 2. 81~~ bis ~~11. 3. 81~~ öffentlich ausgelegen.
4. Der Plan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg vom 7. 6. 1977 durch den Gemeinderat am ~~29. 10. 81~~ ^{15. 10. 81} als Satzungsbeschluss ~~29. 1. 81~~ ^{27. 6. 81} Pfronstetten, den ~~15. 10. 81~~ ^{27. 6. 81}



GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Dieser Plan wurde gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO mit Erlaß des Landratsamtes Reutlingen vom ~~2. 7. 1982~~ genehmigt.
2. Die Genehmigung dieses Planes wurde am ~~21. 7. 1982~~ im Mitteilungsblatt der Gemeinde Pfronstetten öffentlich bekannt gemacht.
3. Damit ist dieser Plan am ~~22. 7. 1982~~ rechtsverbindlich geworden.

Pfronstetten, den 22. 7. 1982
PfH
Bürgermeister



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Textteil zum Bebauungsplan aufgestellt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG i.d. Fassung v. 1977)

a) Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Im MD sind nur die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 ausgewiesenen Gebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG):

siehe Planeintrag

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG):

MD - Besondere Bauweise - § 22 (4) BauNVO

1. Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig -
an der Eigentumsgrenze

2. Für PKW-Garagen gilt, soweit sie als Satteldach errichtet oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert werden, die "besondere Bauweise", und zwar sind sie nicht auf eine max. Höhe - über der Fußbodenhöhe - von 2,5 m beschränkt.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG):

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. Garage auszuweisen. Die Garagen müssen in massiver Bauweise errichtet werden. Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern hergestellt werden. Der seitliche Garagenabstand zur Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

Die gestrichelt dargestellte Stellung der Garagen und Stellplätze ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern als Vorschlag aufzufassen.

Im Rahmen der LBO und der Vorschriften des vorliegenden Bebauungsplans sind Garagen und Stellflächen auch an anderen Stellen zulässig. Die Ausdehnung der Pflanzgebote darf dadurch nicht verringert, jedoch geringfügig verschoben werden.

5. Pflanzgebot § 9 BBauG: einheimische Bäume, Sträucher u. Hecken

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Zusätzlich werden gem. § 9 (4) BBauG, in Verbindung mit § 111 LBO, folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Dachform und Fassadengliederung (§ 111 (1) 1 LBO):

1.1 Im MD, durch besonderen Einschrieb gekennzeichnet, und zwar wie folgt:

- a) Satteldächer: bei Z = I DN 30° - 43°
bei Z = II DN 23° - 33°

b) Die Dachdeckung darf nur mit kleinformatigem Material erfolgen.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind in nachstehenden Formen und Abmessungen zulässig:

Dachgauben: Breite der einzelnen Dachgaube max. 2,0 m
Summe der Breiten der Einzelgauben max. 1/3 der Dachlänge

Höhe der senkrechten Ansichtsfläche max. 1/4 der senkrechten Dachhöhe

Der Abstand von Ortgängen und Kehlen muß mindestens 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mindestens 1,20 m.

Dacheinschnitte: zulässig je Dachfläche nur 1 Dacheinschnitt mit einer Breite von max. 3 m, sonstige Abmessungen sinngemäß wie Dachgauben

Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren müssen von Ortgängen und Kehlen Mindestabstände von 1,50 m haben.

2. Gebäudehöhe (§ 111 (1) BLBO):

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe, bergseitig gemessen, 3,80 m nicht übersteigen.

Bei 2-geschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe, bergseitig gemessen, 6,25 m nicht übersteigen. (Gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in Benehmen mit der Gemeinde festzusetzen.

3. Antennenanlagen § 111 (1) 3 LBO):

Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Antenne zulässig.

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) 1 LBO):

i. V. mit § 17 Abs. 4 LBO:

Im MD dürfen Werbeanlagen und Automaten nur angebracht werden, wenn sie nicht mehr als 15 cm über die Wandfläche vorragen und mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,0 m über das anstossende Gelände reichen. Ihre Ansichtsfläche darf 1,00 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen in blassen, neutralen Farben erstellt werden. Wechselnde Lichteffekte sind unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO):

sind nicht zulässig.

6. Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen und der unbebauten Flächen sowie die Gestaltung der Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO):

Erdauffüllungen und Abgrabungen im vorgegebenen Gelände über 1,3 m Höhe sind unzulässig.

Einfriedigung wird auf die folgenden Möglichkeiten beschränkt:

- Die Einfriedigungen der Grundstücke ist nur mit einer Grünpflanzung von Sträuchern und Stauden zugelassen. Draht und Drahtgeflechte, die von diesen Pflanzungen überdeckt werden, sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, außerdem Rasenkantensteine bei den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten. In Sichtfeldern sind die Einfriedigungen und Einpflanzungen

III. Hinweise nur bis zu einer Höhe von 0,70m ab Fahrbahnoberkante zulässig. Die Böschungsflächen sind von den Eigentümern der anschließenden Grundstücke zu übernehmen und zu unterhalten.

Die Eigentümer der Baugrundstücke übernehmen ins Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, daß

sie auf Einwendungen nach § 906 Abs. 1 BGB wegen Geruchsbelästigungen und sonstigen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehend und

auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen nach § 1004 BGB verzichten.

Die Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Höhe ab Fahrbahnoberkante freizumachen und freizuhalten.

Das Baugebiet liegt in der "Weiteren Schutzzone A (III A)" des im Festsetzungsverfahren befindlichen WSG für die Grundwasserfassung der Albgruppe VII und Zwiefalten-Upflamör.

Mit folgenden Verboten ist zu rechnen:

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe ist verboten; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden
- c) Auffangräume nach Buchst. a) so bemessen sind, daß die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40 000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100 000 l nicht übersteigt.