

## Begründung

### zum Bebauungsplan " Im Pfarrgarten "

### Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, Landkreis Reutlingen

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Örtliche Rahmenbedingungen
  - 6.2 Bedarf
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltprüfung
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Immissionen
8. Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Soziale Auswirkungen
  - 8.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
9. Städtebauliche Konzeption
  - 9.1 Erschließung
  - 9.2 Bau- und Nutzungsstruktur
  - 9.3 Grün- und Freiflächen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 10.3 Stromversorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.6 Bodenordnung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise
  - 11.3 Garagen und überdachte Stellplätze/ Nebenanlagen/ Straßenherstellung
  - 11.4 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 12.2 Niederspannungsfreileitungen
  - 12.3 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
13. Flächenbilanz

**Anlage 1: Umweltinformation mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung**

**Anlage 2: Planzeichnung- landwirtschaftliche Betriebe Huldstetten, Gemeinde Pfronstetten**

**Anlage 3: Archäologische Untersuchung**

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Pfronstetten gehört zum Landkreis Reutlingen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pfronstetten beträgt derzeit ca. 1.517 Einwohner (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, drittes Quartal 2021).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pfronstetten beabsichtigt im Bereich südlich der katholischen Kirche von Huldstetten einen Bebauungsplan aufzustellen um die planungsrechtliche Grundlage zur Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Der nördliche Bereich des Plangebiets (Flst. 13/1) ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche für eine Friedhofserweiterung oder kirchliche Zwecke geplant und ist daher nicht bebaut. Diese Nutzung wird nicht benötigt, da der Friedhof neugestaltet und eine Erweiterung nicht vorgesehen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Pfarrgarten“ soll der Bedarf an Wohngrundstücken in Huldstetten gedeckt werden.

Auf dem südlichen Grundstück befand sich das ehemalige Schulhaus von Huldstetten, das bereits abgebrochen wurde.

Es liegen konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Baugrundstücken vor.

Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Stichstraße mit Anbindung an die Kirchstraße im Osten vorgesehen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Pfarrgarten“, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von max. ca. 1.780 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unterhalb der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (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.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Pfronstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

#### 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Pfronstetten liegt nach der Strukturkarte im Regionalplan Neckar Alb Satzungsbeschluss 2013 direkt auf der Landesentwicklungsachse (bzw. Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse), Reutlingen – Pfullingen – Lichtenstein – Engstingen – Zwiefalten (– Riedlingen).

Das nächste Unterzentrum ist das nördlich gelegene Engstingen. Das südlich gelegene Zwiefalten ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

Nördlich des Ortsbereichs ist entlang der Bundesstraße B312 die Signatur Straßen für den großräumigen Verkehr und eine mögliche Ortsumgehungstrasse nördlich des Siedlungsbereiches eingetragen.

Südlich, östlich und westlich des Plangebiets ist eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) festgelegt. Im Osten wird das Gebiet durch eine Straße für den sonstigen Verkehr abgegrenzt.

Auszug Regionalplan Neckar-Alb Raumnutzungskarte 26.11.2013



## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

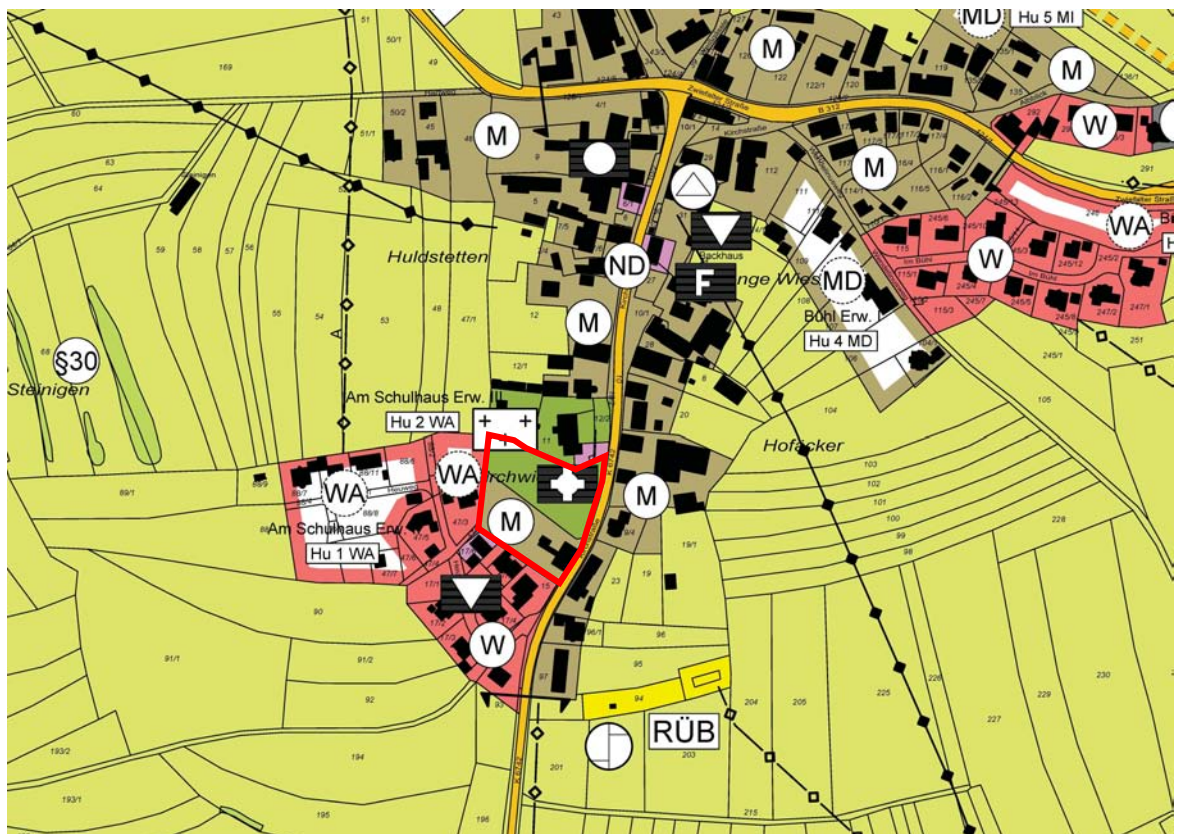
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Pfarrgarten“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten-Hayingen Neuzeichnung der 2. Fortschreibung vom 17.03.2012 mit Übernahme der 1.- 10. Änderung genehmigt am 15.03.2017, als gemischte Baufläche und Grünfläche (Friedhof) ausgewiesen.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Osten wird das Plangebiet durch eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße begrenzt. Die daran im Osten angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Südwestlich befindet sich zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen), und nördlich eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung gemäß §13 a BauGB berichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den vom geltenden FNP abweichenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Auszug Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten – Hayingen, Neuzeichnung der 2. Fortschreibung vom 17.03.2012, Index B mit Stand 19.04.2017 mit Übernahme der 1. – 10. Änderung genehmigt am 15.03.2017



### 5.2 Bestehende Bauungspläne

Südlich und westlich an den Bauungsplan grenzt der Bauungsplan „Am Schulhaus“ mit Erweiterungen an.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bauungsplans / Örtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet von Huldstetten. Er umfasst die Flst. Nr. 10/2 (Weg) (teilweise), 13/1 und 25. Die Größe des Plangebiets in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,6 ha.

Das Gebiet fällt von Westen (ca. 747 m ü.NN) nach Osten (ca. 743 m ü.NN.) ab.

Auf der künftigen Baugebietsfläche befand sich ein bereits abgebrochenes Schulgebäude. Der nördliche Teil wurde als Wiese genutzt.

Im Norden grenzt die katholische Kirche St. Nikolaus und Agatha mit Teilen des Kirchhofs und der umgebenden Mauer sowie dem Beinhaus, dem Friedhofskreuz und dem Denkmal für die Gefallenen des Ersten und Zweiten Weltkriegs an. Die genannten Gebäude und Einrichtungen sind ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Für das Baugebiet wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

Es wurden keine archäologischen Befunde beobachtet bzw. angeschnitten.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



### 6.2 Bedarf

Derzeit gibt es nur noch wenige verfügbare Bauflächen im Ortsteil Huldstetten und diese sind im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nicht zur Verfügung.

Durch die Ausweisung des Baugebietes können die notwendigen Bauflächen für den Ortsteil Huldstetten zur Verfügung gestellt werden.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltprüfung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft und entsprechende Festlegungen in den Bebauungsplan übernommen. Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltschäden sind keine erforderlich.

### 7.2 Artenschutz

Eine Umweltinformation zur Berücksichtigung der Umweltbelange mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt (Menz Umweltplanung 27.10.2021).

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Eine Maßnahme zur Bauzeitenregelung (M1) ist in den Bebauungsplan aufgenommen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allgemein auszuschließen.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien im Frühjahr und Sommer 2021 durchgeführt. Folgendes kann daraus zitiert werden:

*„Die Erfassung der Vögel erfolgte im Wesentlichen nach der Methode der Revierkartierung (SÜDBECK et al. 2005) bei reduziertem Begehungsaufwand an 5 Terminen (Ende März bis Ende Juni) im gesamten Untersuchungsgebiet, davon zwei Nachtbegehungen. ...*

*Die Erfassung der Reptilien orientierte sich an den von DOERPINGHAUS et al. (2005) vorgeschlagenen Methoden zur Erfassung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Es wurden drei Begehungen zwischen Juni und September 2017 durchgeführt. ...*

*Es konnten keine Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Aufgrund der umgebenden Wohnsiedlung können potenzielle Reptilienvorkommen von einem erhöhten Prädationsrisiko durch Katzen betroffen sein.*

*Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Es sind ausschließlich häufige gehölzbrütende Vogelarten betroffen (Buchfink, Stieglitz, Rabenkrähe).*

*Zum Schutz des Brutplatzes des Stieglitzes ist vorgesehen, den Gehölzbestand an der Grenze zwischen Friedhof und Baugebiet als Pflanzbindung festzusetzen.*

*Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.“*

### 7.3 Immissionen

Es ist mit einer für den ländlichen Raum üblichen Geruchsbelastung zu rechnen.

Im innerörtlichen Bereich von Huldstetten gibt es im direkten Umfeld entlang der Kirchstraße keine Tierhaltungen mehr. Bei den Althofstellen im Ortskern ist die prägende Nutztierhaltung nicht mehr gegeben. Im direkten Umfeld der ursprünglich genehmigten

Tierhaltungen befinden sich mittlerweile Wohnnutzungen, die näher an den Betrieben gelegen sind, als das Plangebiet.

In einer Entfernung von ca. 180- 220m zum Plangebiet befinden sich in der Kirchstraße 10 und 14 noch aktive Betriebe mit Viehhaltung.

Eine Übersicht der Gemeinde zu den aktiven und aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung liegt der Begründung bei.

Die direkte Umgebungsbebauung zum Plangebiet hat sich zwischenzeitlich darauf eingestellt, dass in den Gebäuden keine prägende Nutztierhaltung mehr stattfinden wird.

Zwischen dem Plangebiet und den aktiven landwirtschaftlichen Betrieben liegt der Ortskern in dem die Wohnnutzung prägend ist.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Südlich des Plangebiets gibt es eine Kfz-Werkstatt, Kirchstraße 36 (Flst. 15 und 17/8), die im Nebenerwerb betrieben wird. Die Werkstatt ist als normale Garage genehmigt.

Der Betrieb liegt im Bebauungsplan „Am Schulhaus“ im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Störende Immissionen auf das Plangebiet sind dadurch ausgeschlossen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Soziale Auswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes können Wohnbauflächen für Bauwillige in Huldstetten zur Verfügung gestellt werden. Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Somit kann eine Abwanderung von Bürgern in Pfronstetten vermieden werden.

Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

### **8.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Erschließung des Wohngebiets führt zu einer Schließung einer innerörtlichen Brachfläche im Siedlungsbereich von Huldstetten.

Durch das zusätzliche Angebot an Wohnbauflächen wird der Teilort Huldstetten gestärkt. Die Erschließung des Wohngebiets im innerörtlichen Bereich führt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes. Durch gestalterische Vorgaben werden sich künftige Gebäude in die Ortsstruktur einfügen.

### **8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die Lage im Siedlungsbereich können technische Infrastruktureinrichtungen in der Kirchstraße genutzt werden. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden erweitert.

### **8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Durch die Erstellung neuer Wohnhäuser sind Einnahmen aus der Grundsteuer zu erwarten.

## **9. Städtebauliche Konzeption**

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde von der Gemeinde ein Erschließungskonzept erarbeitet.

### 9.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die bestehende Kirchstraße angebunden. Ausgehend davon werden die Baugrundstücke über eine Stichstraße erschlossen. Der geplante Wendehammer ist für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Der fußläufige Anschluss an den Friedhof im Norden erfolgt durch den neuen Fußweg 1. Das bestehend Baugebiet im Süden wird über den Fußweg 2 angebunden.

### 9.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Es sind als Dachformen Sattel-, Walm-, und versetzte Pultdächer mit entsprechenden Dachneigungen vorgeschrieben.

Durch die Regelung der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen und der Einschränkung auf die genannten Dachformen fügen sich die Gebäude in die vorhandene Baustruktur ein.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden auf die geplante und die bestehende Straße bezogen.

Die Grundflächenzahl wird wie in den angrenzenden Bebauungsplänen festgelegt. Die Geschossflächenzahl wird hingegen der Festlegungen angrenzender Bebauungspläne leicht erhöht um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine zweigeschossige Bebauung, wie diese im Ortskern üblich ist, zu ermöglichen.

### 9.3 Grün- und Freiflächen

Zur Abgrenzung des Plangebietes von der denkmalgeschützten Kirche und dem angrenzenden Friedhof wird eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

Zur Durchgrünung des Gebiets werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgelegt.

Im nordwestlichen Bereich wird eine bestehende Hecke als Pflanzbindung gesichert.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

### 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden oder sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal in der Kirchstraße abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Behandlungsanlage darf an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kirchstraße angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.



**10.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung.

**10.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

**10.6 Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

**11. Planungsrechtliche Festsetzungen****11.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung wie im angrenzenden Bebauungsplan „Am Schulhaus“ und dessen Erweiterungen I-III festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Der vorhandenen Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Familien, soll damit Rechnung getragen werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht. Deshalb werden Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

**11.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie der Zahl der Vollgeschosse mit der Höhenbegrenzung durch die maximale First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe und der Baugrenze ausreichend bestimmt.

Es soll eine Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern in einer etwas verdichteteren Form als in der umgebenden Struktur ermöglicht werden. Daher wird eine etwas höhere Geschossflächenzahl festgelegt, jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude auf 18m beschränkt. Somit können keine zu großen Gebäude entstehen.

**11.3 Garagen und überdachte Stellplätze/ Nebenanlagen/ Straßenherstellung**

Garagen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse mit Garagen und Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Weiterhin werden Festlegungen zu Nebenanlagen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers getroffen, um Konflikte mit den Nachbarn zu vermeiden und die Erstellung der Erschließungsstraßen zu sichern.

**11.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Festsetzungen wie Pflanzgebote wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Vor den Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild sollte bei der Gestaltung der Gärten auf eine gute Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Bäumen geachtet werden.

Hierzu wird ein Pflanzgebot zur Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgelegt.

Am Nord- und Westrand des Baugebietes sind die vorhandenen Gehölzbestände als Pflanzbindung dauerhaft als dichtes Feldgehölz zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen in Intervallen von 10 Jahren ist zulässig, die Abschnitte dürfen max. 10 m betragen, der Wiederaufwuchs durch Stockausschläge ist zu tolerieren.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Festlegungen zu Dachformen für Nebengebäude, Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln, sowie Garagen wurden festgelegt um städtebauliche und gestalterische Konflikte zu vermeiden.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Solaranlagen wurde eine Regelung aufgenommen, die diese Anlagen in ortsverträglicher Weise zulässt.

Aus Gründen des Denkmalschutzes in Bezug auf die Lage zur nördlich angrenzenden Kirche dürfen nördlich der geplanten Straße A nur rote- und rotbraune Dachdeckungen verwendet werden. Südlich der Planstraße dürfen außerdem noch anthrazitfarbene Dachdeckungen verwendet werden. Aus demselben Grund werden Solaranlagen im geplanten Grundstück Nr. 2, das direkt an die Kirche angrenzt, nur auf der Westseite zugelassen.

Mit dieser Maßnahme soll das Ortsbild entlang der Kirchstraße erhalten werden.

Außerdem ist aus gestalterischen Gründen nur eine Außenantenne zulässig.

### 12.2 Niederspannungsfreileitungen

Um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

### 12.3 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz die Flächenversiegelung gering zu halten, werden Regelungen für die Stellplatzherstellung und Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

## 13. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Wohnbaufläche (WA)	ca. 0,45	ca. 74,4
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,06	ca. 10,4
Gehweg	ca. 0,03	ca. 4,8
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,06	ca. 9,5
Private Grünflächen	ca. 0,01	ca. 0,9
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca. 0,60</b>	<b>ca. 100,0</b>

Reutlingen, den 26.01.2022

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

Pfronstetten, den 26.01.2022

  
Reinhold Teufel  
Bürgermeister