



# GEMEINDE PFRONSTETTEN

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 312“  
in Pfronstetten

### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818,1824), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zul. geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. S.91 I S.58)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft über Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg-NatSchG) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), zul. geändert am 17.03.2005 (GBl. S. 206)

**Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **(§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **(gem. §1-15 BauNVO und §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

##### **1.1 Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 6 BauNVO (Mischgebiet)**

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Der Störgrad der Betriebe und Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) darf den eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nicht übersteigen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ( § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Tankstellen ( § 8 Abs. 2 Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke ( § 8 Abs. 2 Nr. 4).

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**(gem. §§16-21a BauNVO und §9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB)**  
entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1.4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen.

<b>GEE: Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>0,6</b>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>----</b>

**2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen §9 (2) BauGB und § 18 BauNVO**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens der LBO durch die Bauherrschaft nach folgenden Vorschriften zu ermitteln: Die Höhe ist maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der höchsten Stelle des Gebäudes zulässig. Es sind mindestens zwei Geländeschnitte den Bauvorlagen beizufügen, aus denen EFH, das vorhandene und geplante Gelände, die Höhenverhältnisse im Anschluss zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Höhen der öffentlichen Erschließungsflächen hervorgehen. Bei höhenversetzten Gebäudeteilen bezieht sich die EFH immer auf den höheren Teil. Im Einzelfall können Abweichungen gegenüber der ermittelten EFH von der Baurechtsbehörde aufgrund nachgewiesener schwieriger Geländebeziehungen zugelassen werden.

**Firsthöhen (FH):**

gemessen von der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bis zur obersten Dachbegrenzungslinie:

<b>Wohngebäude</b>	<b>max. 12,00 m</b>
<b>gewerblichen Gebäude</b>	<b>max. 12,00 m</b>
<b>gemischt genutzten Gebäuden</b>	<b>max. 12,00 m</b>

**Traufhöhen (TH):**

gemessen von der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bis zum Schnitt Außenwand und Dachhaut:

<b>Wohngebäude</b>	<b>max. 6,40 m</b>
<b>gewerblichen Gebäude</b>	<b>max. 8,50 m</b>
<b>gemischt genutzten Gebäuden</b>	<b>max. 8,50 m</b>

Im gesamten Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Sonderbauten wie Silos usw. bis zu einer Höhe von 20,0 m zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:  
**Offene Bauweise.**

**5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Hauptfirstrichtung besteht freie Wahl.

**6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Vor Garagentoren ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Bei elektrisch per Fernbedienung betriebenen Garagentoren kann dieser Abstand auf minimal 3,0 m reduziert werden.

Parallel zur Straße angeordnete Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,00 m haben.

Bei der Anlegung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Kalkschotter, Rasengittersteine, Rasenlochsteine, Pflaster mit Abstandshaltern o.ä. zu verwenden.

**7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtfeld)**

An der Einmündung in die B 312 werden folgende Sichtfelder festgesetzt: L=10/110 m und L=10/70 m, Annäherungssichtweite.

Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hinsichtlich der Lage der Sichtfelder sind die Eintragungen im Lageplan verbindlich. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünanlagen. Die Lage der Baumstandorte kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil abweichen.

**9. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Entsprechend dem Wassergesetz in der Fassung vom 20.01.01.2005 wird für das Baugebiet „Gewerbegebiet an der B312“ festgelegt dass, das auf den Baugrundstücken anfallende Dachflächenwasser über eine begrünte, mit mindestens 30 cm Humus abgedeckte Erdmulde über Versickermulden bzw. Versickerbecken zur Versickerung gebracht werden. (Zur technischen Ausgestaltung siehe ATV-Arbeitsblatt A 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ in der Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Technik über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.01999 einschl. Begründung).

Oberflächenwasser von befestigten Hofflächen muss als „belastet“ eingestuft werden, und darf nur nach einer Behandlung versickert werden, oder muss in die Ortskanalisation gepumpt bzw. eingeleitet werden.

Der Einbau von Zisternen für Dachentwässerung wird empfohlen. Der Überlauf kann in die Versickerungsmulde eingeleitet werden.

**10. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**LR:** Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Pfronstetten für Regenwasserkanal, Abwasserdruckleitung und Wasserleitung.

**11. Bepflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

(siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil)

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke werden folgende Bepflanzungen entsprechend der Eintragungen im Lageplan des Bebauungsplans festgesetzt.

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze.

## 11.1 Artenlisten

### Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Artenliste 2 : Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (siehe Artenliste 3)

Acer camprestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

### Artenliste 3: Obstbäume (Hochstamm)

Empfohlen werden Apfel – und Birnensorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit.

Hier eine Auswahl:

Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Ontario Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayrische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Palmischbirne
Zwetschgen:	Wagenstatter Schnapspflaume Kandeler Zuckerzwetschge Hauszwetschge

### Artenliste 4: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa srec.	Verschiedene Rosen

### Artenliste 5: Sträucher, schwachwüchsig/niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 6: Klettergehölze

Clematis vitalba	gewöhnliche Waldrebe, verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rarthenocissus vit.	Wilder Wein

**11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A/E)**  
**(§9 Abs.1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG, §§ 95 ff WG)**

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) gemäß § 8a BNatSchG. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Naturhaushalt im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum.

Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg wird der erforderliche Ausgleich mit 216273 Biotopwertpunkten festgesetzt. (Nachweis Begründung Seite 7) Hiervon werden 93392 innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die restlichen 122881 Biotopwertpunkte werden auf der Gemarkung Aichelau Flst. 565 im Gewann „Indelhauser Weg“ durch eine Biotopaufwertung ausgeglichen. Der Ausschnitt aus der top. Karte von Seite 8 der Begründung wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Das 12 953 m<sup>2</sup> große Grundstück einer im Sukzessionsprozess sehr weit fortgeschrittenen Wacholderheidefläche wird durch Entbuschung und anschließender Ziegen-/Schafbeweidung wieder zu kalkmagerrasenartigen Beständen zurückentwickelt.

Als zusätzliche deutliche Aufwertung werden am Oberhang des Grundstücks 30 Elsbeeren und 5 Speierlinge in kleinen Gruppen a 5 Pflanzen im Abstand von 20 m über das gesamte Grundstück gepflanzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode, welche auf die Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebietes folgt, durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches dienen gleichzeitig der Wasserrückhaltung und Versickerung. Die Mulden sind naturnah mit flächen Uferböschungen auszubilden.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

Planeinschriebe sind verbindlich

A/E 1: Fläche innerhalb der Baugrundstücke  
Maßnahme/ Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30% naturnahe  
Ziel: Baum- und Gehölzpflanzung entsprechend 12.1  
Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10% Wildblumenanteil,  
Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung  
Lage: innerhalb der Baugrundstücke

Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt  
extensive Grünlandnutzung 2x Mahd/Jahr  
bei Bedarf Heckenschnitt  
keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische  
Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

A/E 2: a) Neupflanzung einer Obstwiese mit 12 hochstämmigen  
Obstbäumen, alte, heimische Sorten, entsprechend  
Artenliste 3, Grünland (Wiese)  
b) Neupflanzung naturnahe Hecke: 220 m<sup>2</sup>; Punkt 12.1  
gilt entsprechend

Maßnahme/ Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung  
Ziel: Baum- und Gehölzpflanzung entsprechend 12.1  
Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10% Wildblumenanteil,  
Lage: nördliche Abgrenzung des Plangebietes im Bereich der  
Versickerbecken  
Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt  
extensive Grünlandnutzung 2x Mahd/Jahr  
bei Bedarf Heckenschnitt

Die Gemeinde kann den Eigentümer lt. § 178 BauGB durch  
Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer  
bestimmten angemessenen Frist entsprechend den nach  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des  
Bauungsplans zu bepflanzen.

### **11.3 Allgemeines Pflanzgebot**

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist 1 standortheimischer  
Laubbaum (Hochstamm, 3 x v., StU. 16-18) oder alternativ 1 hochstämmiges  
Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

### **12. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Einhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser  
und Minimierung der Bodenversiegelung dürfen außerhalb der öffentlichen  
Verkehrswege für die nachstehend genannten Verwendungszwecke nur  
wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Fläche für Stellplätze,  
Garagenzufahrten und  
Terrassen:

- Pflaster mit Anstandshaltern
- Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
- Rasen-Gitter-Steine
- Hydroaktive/versickerungsfähige Pflastersysteme/  
Ökopflaster (div. Produkte/Anbieter)
- Beläge aus „Terraten“ / „Geolen“

### **13. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### 1. Geländeschnitte bei Bauanträgen

Wegen der Neigung des Geländes und zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist es nötig, beim Baugenehmigungsverfahren den Bauvorlagen mindestens 2 Geländeschnitte bezogen auf Normal Null (NN) mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen. Das geplante Gebäude mit der Erdgeschossfußbodenhöhe, die Höhenverhältnisse im Anschluss an die Nachbargrundstücke sowie zu den Höhen der öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen) sind ebenfalls darzustellen.

2. Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z.B. Mauern-, Gruben-, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Sickerschächte zur Versickerung von Dachflächenwasser sind im Plangebiet auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone nicht zugelassen. Die Gemeinde Pfronstetten empfiehlt den Bau von Zisternen.

4. Das Plangebiet liegt in der Weiteren Wasserschutzzone (Zone III A) des rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebietes „Glatal“ für die Quelfassung Glatal der Stadt Hayingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 22.06.94, rechtskräftig seit 01.11.94 sind einzuhalten.

#### 5. Geotechnik

Der Baugrund besteht aus Kimmeridge-Kalke, darüber Böden vom Typ Rendzina + Braunerde-Terra fusca und Terra fusca-Parabraunerde + Braunerde-Rendenzia. Flach-mittelgründige Böden aus kalksteinschutführendem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm.

Im verkarsteten Festgesteinsuntergrund muss grundsätzlich mit dem Auftreten von Dolinen gerechnet werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmverfüllten Spalten u. dgl.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## 6. Niederschlagswasser

Bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser. (Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser) ist wegen Gefahr der Ausspülung lehmverfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Rahmen der besonderen Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten nach der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen – Kreis-Gesundheitsamt – sind zu beachten.

## 7. Grundwasser/Erdwärmesonden

In der Wasserschutzzone IIIA ist das Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen und für Erdwärmesondenanlagen verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

## 8. Immissionen und Emissionen Betriebsstützpunkt des Kreisstraßenbauamtes

Bei dem Betriebsstützpunkt des Kreisstraßenbauamtes (Landkreis Reutlingen) ist zeitweise mit betriebsbedingten Emissionen und Immissionen zu rechnen.

Aufgestellt:  
Hayingen, den 06. Mai 2009

Thomas Beetz  
Dipl.-Ing. (FH)

Ausgefertigt:  
Pfronstetten, den

Reinhold Teufel  
Bürgermeister