

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan

1. Änderung „Schelmenwasen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten

Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schelmenwasen - Änderung 2005 und Neufassung“ in der Fassung vom 31.01.2006, ausgefertigt am 01.02.2006 und durch Bekanntmachung am 01.02.2006 in Kraft getreten.

Folgender Punkt wird ergänzt:

Schriftlicher Teil in der Fassung vom 31.01.2006 unter Punkt 8 Pflanzgebote (Pfg), Pflanzbindungen (Pfb), § 9 (1) 25 a und b BauGB

1. Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung belegten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche, oder gleichartige Bäume zu ersetzen.

Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

Pflanzgebot

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum von mindestens 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können dabei anrechnet werden.

Beim Bau von unterirdischen Bauwerken, - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

Folgende Punkte werden geändert:

Schriftlicher Teil in der Fassung vom 31.01.2006 unter Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO) Gebäudehöhe

2. Absatz 1:
Bei Gebäuden darf die maximale Traufhöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut 4,70 m (bei der Reithalle 5,0 m) nicht überschreiten.

Die Absätze 2 und 3 des Bebauungsplanes „Schelmenwasen - Änderung 2005 und Neufassung“ in der Fassung vom 31.01.2006, ausgefertigt am 01.02.2006 und durch Bekanntmachung am 01.02.2006 in Kraft getreten, bleiben unverändert.

Planzeichnung (Lageplan) in der Fassung vom 31.01.2006

3. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche (Straßenverlauf) wird wie in der Planzeichnung vom 11.05.2016 dargestellt verändert.
4. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Straßenbäume (Pflanzgebote) werden durch die Änderung des Straßenverlaufes in ihrer Lage angepasst (Siehe Planzeichnung vom 11.05.2016). Die Anzahl der Bäume (19) bleibt unverändert.
5. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume (Pflanzgebote) innerhalb der Grundstücke werden in ihrer Lage nicht mehr festgeschrieben (siehe Punkt 1).
6. Die Pflanzbindung für den im ursprünglichen Bebauungsplan auf Flst. Nr. 550 festgesetzten Baum entfällt.

Hinweise

7. **Baufeldräumung**
Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

GEMEINDE: PFRONSTETTEN
GEMARKUNG: PFRONSTETTEN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHELMENWASEN – ÄNDERUNG 2005 UND NEUFASSUNG"

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch in seiner Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3. 5.2005 (BGBl. I S. 1224)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- B. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Schelmenwasen" insgesamt aufgehoben, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften.**
- C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:**
- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) 1 bis 3 BauNVO.

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als Ausnahme können gem. § 4 (3) 1 und 2 BauNVO folgende Anlagen zugelassen werden.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen in § 4 (2) und (3) BauNVO genannten bauliche Anlagen und Nutzungen sind nicht zugelassen.

1.2 Sondergebiete SO

Gemäß § 11 (2) BauNVO werden im **SO 1** folgende Nutzungen zugelassen:

1. Hobby-Pferdehaltung mit dazugehörigen Nebenanlagen.
Eine gewerbliche Nutzung z. B. Pferdepension, Reiterferien oder ähnliches ist ausgeschlossen.

Gemäß § 11 (2) BauNVO werden im **SO 2** folgende Nutzungen zugelassen:

1. die Erstellung einer Reithalle mit dazugehörigen Nebenanlagen.
2. Hobby-Pferdehaltung mit Koppel.

Gemäß § 11(2) BauNVO werden im **SO 3** folgende Nutzungen zugelassen:

1. Das Wohnen und die Hobby-Pferdehaltung mit dazugehörigen Nebenanlagen.
2. ~~Büro- und Verwaltungsgebäude; eine andere gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.~~

Im Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) dürfen zusammen max. 10 Pferde gehalten werden.

1.3 Dorfgebiet MD

Zulässig sind Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO, die das Wohnen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich stören.

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige Gewerbebetriebe

Bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 5 (2) 7 bis 9 und § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Überbaubare Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

siehe Einschreibe im zeichnerischen Teil

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

- Sonstige Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO

Im **SO 1** und **SO 2** sind Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Maßnahme M1:

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Naturdenkmals "Altbaumbestand auf Flst. 455/2" auf der im Plan gekennzeichneten Fläche durchzuführen:

- Entfernen von wilden Ablagerungen
- Rückschnitt des konkurrierenden Strauchwuchses unter den Baumkronen
- Ausmähen der eutrophierten Brennnessel-Dominanzbestände unter dem Kronentrauf
- Liegenlassen von eigenbürtigem Totholz
- Extensivierung der vorhandenen Wiese durch zweimalige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähguts

Maßnahme M2:

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sind im Bereich der geplanten Versickerungsfläche durchzuführen:

- Anlage einer Versickerungsfläche mit mindestens 30 cm humosem versickerungsfähigem Oberboden.
- Ansaat einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung.
- 1maliges Mähen pro Jahr und Abtransport des Mähguts
- Bepflanzung der Böschungsbereiche mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

7. Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9(1) 21 BauGB)

GFR

Geh- und Fahrrecht für die Anlieger, sowie für Einsatzfahrzeuge von Polizei, Feuerwehr, Arzt, Tierarzt etc...

LR: Leitungsrecht für die Anlieger und Hinterlieger (Flst. 539/8) zur Führung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen, sowie für Energieversorgung und Medien-Kabel.

8. Pflanzbindungen (Pb), Pflanzgebote (Pfg), § 9 (1) 25 a BauGB

Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung belegten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen.

Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

Pflanzgebote

Auf den im zeichnerischen Teil mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind im Wechsel mit Hecken von mindestens 10 m Länge Einzelbäume zu pflanzen. Dazu sind vornehmlich einheimische standortgerechte Arten laut folgender Artenliste zu verwenden:

Feldahorn	<i>Acer compestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</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>

Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

II. HINWEISE

1. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "GLASTAL" (weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung des Landratsamts Reutlingen vom 22.06.94 sind zu beachten.

Zum Schutz des Grundwassers ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden flüssigen Stoffen verboten. Ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 l WHG, nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind sowie den besonderen

Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" (VAWS) entsprechen.

2. 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 – Kreisgesundheitsamt – sind zu beachten.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung der Untergeschosse im freien Gefälle nicht sichergestellt ist. Die Entwässerung von Untergeschossen muss mittels Hebeanlage erfolgen.

4. Emissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Anwesen.

5. Absteckung und Höhenangabe der baulichen Anlagen § 59 LBO

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage von Hauptgebäuden und Grenzgaragen von einem vermessungstechnischen Sachverständigen in die Örtlichkeit übertragen werden.

6. Der anfallende Oberboden wird gemäß dem Leitfaden "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" (Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10) wieder auf dem Baugrundstück verteilt.

7. Baugrubenaushub § 10 (2) und (3) LBO

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Zu diesem Zweck ist der Höhenbezug neues Gelände/Bauwerk in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Gemeinde behält sich vor, über die Verwendung überschüssigen Materials zu bestimmen.

8. -----

9. Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmerfüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg in Freiburg regt deshalb an, bei Bedarf eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.

10. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.96, zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- B.** Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Schelmenwasen" insgesamt aufgehoben, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften.
- C.** Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

1. Dachform und Dachdeckung, § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden (SD oder WD).

Dachneigung siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Für Nebengebäude und Anbauten sind ausserdem Pultdächer zulässig. DN mind. 7°

2. Dachdeckung, Fassadengestaltung, §74 (1) 1 LBO

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

Die Aussenwände der Reithalle sind mit Holz zu verschalen.

3. Garagen und Stellplätze, § 74 (1) und (2) in Verbindung mit § 37 LBO

Auf dem Baugrundstück sind pro Wohnung 2 Stellplätze herzustellen. Die Zufahrtsfläche zur Garage auf dem Baugrundstück kann als Stellplatz angerechnet werden, wenn sie eine Mindestfläche von 5 m Länge und 2,30 m Breite hat, zum Abstellen eines Personenkraftwagens geeignet ist und der Stellplatz der gleichen Wohnung zugeordnet ist wie die Garage.

Mit Garagen, die parallel zur Längsrichtung der Straße und zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentliche Grundstückszufahren) angeordnet sind, ist ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Garagen auf benachbarten Grundstücken, die auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitter, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als beidseitig eingewachsene Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Antennen und Niederspannungsfreileitungen, § 74 (1) 4 und 5 LBO

Je Wohngebäude ist äußerlich sichtbar nur die Anbringung von einer Außenantenne zulässig.

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

6. Bodenschutz / Grundwasser, § 74 (3) 1 und 2 LBO

1. Zum Schutz des Mutterbodens ist dieser während der Bauzeit ordnungsgemäß seitlich zu lagern und bei längerer Lagerzeit zu begrünen. Danach ist er wieder anzudecken.

2. Das anfallende Hof- und Dachflächenwasser im WA 2 und MD 2 ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:
Pfronstetten, den

Waibel
Bürgermeister

GEMEINDE: PFRONSTETTEN
GEMARKUNG: PFRONSTETTEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
"SCHELMENWASEN - ÄNDERUNG 2005 UND NEUFASSUNG"

1. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Mit Neufassung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, überdimensionierte Wohnbauflächen wieder teilweise zurückzunehmen. Für den Bedarf an Wohnbauflächen stehen nun im östlichen Planbereich mittelfristig ca. 18 Baugrundstücke zur Verfügung.

Die Fläche für Hobby-Pferdehaltung soll dagegen vergrößert werden.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zwiefalten-Hayingen, rechtskräftig seit dem 03.02.2003, entwickelt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, genügt der Bebauungsplan auch hinsichtlich der Verschiebung zwischen Sonder- und Allgemeinem Wohngebiet dem Anpassungsgebot an den Flächennutzungsplan.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neufassung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schelmenwasen". Im Nordwesten wird er um die Fläche des Privatwegs erweitert.

4. Städtebauliches Konzept, Belange des Immissionsschutzes

Das Wohngebiet soll durch die Bebauungsplanänderung deutlich zurückgenommen werden. Daher wird der Teil des Gebietes, der am Nordhang liegt, dem bestehenden Sondergebiet zugeschlagen. Dieses Sondergebiet dient insgesamt der Hobby-Pferdehaltung und dem Wohnen.

Wobei im SO 1 nur die Hobby-Pferdehaltung mit den entsprechenden Nebenanlagen wie Stalungen, Bergehallen, Geräteschuppen etc., und im SO 2 nur eine Reithalle mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig ist. Diese Halle ist bewusst an den nördlichen Rand des Gebietes gelegt, um a) einen entsprechenden Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten und b) einen deutlichen Höhenversatz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Öschle zu gewährleisten. Im SO 3 sind außerdem auch Büro- und Verwaltungsgebäude möglich, da der Eigentümer der gesamten SO-Fläche möglicherweise seinen Verwaltungsbetriebssitz nach Pfronstetten verlegen möchte.

Im Übergangsbereich zwischen SO und WA wird als Puffer und als Abrundung des Ortsrandes eine Grünfläche eingeschoben die teils als öffentliche Grünanlage, teils als Pflanzgebotfläche ausgewiesen ist. Die als MD ausgewiesene Fläche dient als Puffer zwischen den angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnbebauung. Im WA sind generell Anlagen gem. § 4 (2) BauNVO zugelassen, im MD sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Ziffer 1-5 zulässig. Dadurch soll die Vielfältigkeit des dörflichen Lebens gesichert werden.

Die Ausnahmen i. S. von § (4) 3 und § 5 (3) BauNVO sind deshalb bewusst ausgeschlossen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und Dorfgebiets werden die Festsetzungen hinsichtlich der Stellung und der Höhe der baulichen Anlagen konkretisiert, um die städtebauliche Ordnung zu erhöhen.

In der Ortsrandlage westlich der Oberstetter Straße und nördlich der Wilsinger Straße existieren drei bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstellen, die für das Plangebiet relevant sind:

- Elsternweg, Schafstall im Außenbereich
- Betrieb Wilsinger Str. 8: ca. 25 Rinder; Rinderhaltung wird eingeschränkt
- Wilsinger Str. 12: 15 Milchkühe, 25 Rinder, 20 Mastschweine; keine Ausdehnung zu erwarten (Stand 2005)

Hiervon wird der Betrieb Werner Schmid durch die geplante Bebauung betroffen. Da in der Umgebung bereits Wohnbebauung besteht, ist keine Verschlechterung der bestehenden Situation erkennbar.

Für das Plangebiet sind nur von der landwirtschaftlichen Hofstelle Werner Schmid Immissionen für das Plangebiet zu erwarten.

Eine bauliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs ist durch die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehenden Wohngebäude nicht möglich.

Konfliktmindernd wirkt der Bebauungsplan durch die Ausweisung des Dorfgebiets-Streifens entlang der bestehenden Bebauung. Er dient als Puffer zur geplanten Wohnbebauung. Verbleibende Beeinträchtigungen verbleiben in angemessenem Maß und sind als ortsüblich hinzunehmen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über gemischt – genutzte Verkehrsflächen.

Die Zufahrt zu der Halle erfolgt über einen Privatweg vom öffentlichen befestigten Feldweg Nr. 535/2 am westlichen Rand des Plangebiets. Die Zufahrt zu der Versickerungsfläche M2 wird über den neu herzustellenden Weg ermöglicht. Dieser soll aus städtebaulichen Gründen in der Ortsrandsituation zumindest planerisch eine Fußwegverbindung vom Schelmenwasen zum Sonnenrain herstellen. Dabei ist es unerheblich, dass Flst. 544/3 z. Zt. in Privatbesitz ist.

Das Regenwasser aus dem Gebiet WA2 und MD soll künftig zentral versickert werden. Die Grundstücke und Straßenflächen werden hierzu an einen Regenwasserkanal angeschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Hobby-Pferdehaltung. Zum Schutz der Angrenzer wird die Zahl der Pferde auf insgesamt 10 begrenzt und eine gewerbliche Nutzung z.B. für Pensionspferde und Reiterferien ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO1 und SO2 darf die festgesetzte GRZ von 0,2 insgesamt nicht überschritten werden.

Im gesamten Geltungsbereich werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da die Kubatur der Gebäude in hohem Maße Ortsbildprägend ist und daher neben der reinen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zusätzlich geregelt werden soll.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auch wenn sich das Baugebiet in einen dörflichen Zusammenhang einfügt, soll durch die Festsetzung der Gebäudestellung eine gewisse Ordnung erreicht werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten auch notwendige Vorschriften zur Regenwasserableitung. Insbesondere werden zum Schutz des Grundwassers unbeschichtete metallische Oberflächen ausgeschlossen.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Anzahl der Außenantennen eingeschränkt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Pflanzgebote werden umorganisiert und dem neuen städtebaulichen Konzept angeglichen. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Koppelbereichs. Die Festsetzungen hinsichtlich des Naturdenkmals bleiben erhalten.

7. Umweltbericht

Grundsätzlich ist durch die deutliche Rücknahme von Bauflächen und Verkehrsflächen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan "Schelmenwasen" mit erheblich positiven Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan "Schelmenwasen" liegt bereits vor. Die hier dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wertgleich als Maßnahmen M1 und M2 sowie als Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsleistung als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen bleibt erhalten. Der Eingriff in die Biotopstrukturen wird somit durch diese Maßnahmen ausgeglichen.

Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen und Bauplatzflächen werden die Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Grundwasser, Klima sowie des Landschaftsbilds gegenüber der vorhandenen Planfassung wesentlich verringert.

8. Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägung

Die Rücknahme der Wohnbebauung und die geplante Nutzung der vorhandenen Wiesen als Pferdekoppel zeigen durch die Verringerung der Versiegelung positive Umweltauswirkungen.

9. Statistik

<u>Gesamtfläche</u>	<u>4,6 ha</u>	<u>100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet WA	1,2 ha	26 %
Dorfgebiet MD	0,65 ha	14 %
Sondergebiet SO	1,45 ha	32 %
Landwirtschaftliche Fläche	0,7 ha	15 %
Öffentl. Verkehrs- und Grünfläche	0,6 ha	13 %

10. Kosten der Planverwirklichung

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung nur die Planungskosten.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 31.01.2006 zugrunde.

Aufgestellt: Pfronstetten, den 31.01.2006

.....
 Waibel
 Bürgermeister

Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Schelmenwasen" Änderung 2005 und Neufassung

1. Planungsinhalt und Planungsziele

Mit der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die nicht bedarfsgerechten Wohnbauflächen in Teilbereichen zurückzunehmen und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2. Übergeordnete Umweltziele

Planrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Fachgesetze/ Fachpläne	Planziele
Flächennutzungsplan Landschaftsplan Baugesetzbuch <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes - 1a Abs. 3, Eingriffsregelung nach BNatSchG Bodenschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Bodens Naturschutzgesetz <ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Naturgüter - Festsetzungen zu Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen mit Vorsorgefunktion für die Naturgüter

3. Erfassung und Bewerten der Umweltmerkmale

Gebietsbeschreibung	- Bauland
---------------------	-----------

4. Abschätzung der Umweltentwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung des Plans

Da es sich bei dem Plangebiet bereits um Bauland handelt, entstehen bei Nichtdurchführung des Plans keine geringeren Umweltauswirkungen.

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung

Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Zunahme der Störfaktoren - Vorhandene Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. 	-
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen erkennbar. 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Geringere Beeinträchtigung durch Reduzierung der Versiegelung. 	+
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Geringere Beeinträchtigung durch Reduzierung der Versiegelung. 	+
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Geringere Beeinträchtigung durch Reduzierung der Bebauung. 	+

Klima	- Geringere Beeinträchtigung durch Reduzierung der Bebauung.	+
Landschaft	- Geringere Beeinträchtigung durch Reduzierung der Bebauung. .	+
Wirkungsgefüge des Naturhaushalts	- Umweltauswirkungen sind bei den Schutzgütern erläutert. - Zusätzliche Auswirkungen sind nicht vorhanden.	-
Menschen/ Bevölkerung	- Reduzierung von Lärmbelastung.	+
Kultur- und Sachgüter	- Auswirkungen auf kulturgeschichtliche Güter und Sachgüter sind nicht erkennbar.	-
Emissionen, Abfälle und Abwasser	- Keine zusätzlichen Emissionen. - Keine erkennbaren Auswirkungen bzgl. Abfällen - Entwässerung im Trennsystem bleibt erhalten.	-
Nutzung von Energie	- Keine zusätzlichen Auswirkungen.	+
Landschaftsplan	- Das Plangebiet ist bereits Bauland.	-
Wechselwirkungen	- Durch die Reduzierung von Bauland werden Eingriffe in den gesamten Naturhaushalt vermieden.	+

Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

- xxx sehr erheblich
- xx erheblich
- x weniger erheblich
- nicht erheblich
- + positive Auswirkungen

6. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen des bestehenden Bebauungsplan "Schelmenwasen" wurden in die Änderung und Neufassung weitgehend gleichwertig übernommen.

7. Vorgehensweise bei der Umweltprüfung und Alternativenprüfung

Grundlagen und Fachgutachten zur Ermittlung der Umweltqualitäten im Plangebiet:

- Bebauungsplan "Schelmenwasen"

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verantwortung der Überwachung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen liegt bei der Gemeindeverwaltung.

9. Zusammenfassung

Es ist mit positiven Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung und Neufassung zu rechnen, da durch die Reduzierung der Bebauung der Naturhaushalt und das Landschaftsbild geringer beeinträchtigt werden.

Aufgestellt: Pfronstetten, den

.....
Waibel
Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schelmenwasen – Änderung 2005 und Neufassung"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.12.2005 (GBl. S. 705) hat der Gemeinderat am 31.01.2006 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schelmenwasen – Änderung 2005 und Neufassung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan Maßstab 1 : 500 vom 31.01.2006 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) dem Lageplan Maßstab 1 : 500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 31.01.2006
 - b) den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 31.01.2006
2. den örtlichen Bauvorschriften vom 31.01.2006.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 31.01.2006 und der Umweltbericht vom 31.01.2006, die jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pfronstetten, den 31.01.2006

Waibel, Bürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan

1. Änderung „Schelmenwasen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten

Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schelmenwasen - Änderung 2005 und Neufassung“ in der Fassung vom 31.01.2006, ausgefertigt am 01.02.2006 und durch Bekanntmachung am 01.02.2006 in Kraft getreten.

Folgender Punkt wird ergänzt:

Schriftlicher Teil in der Fassung vom 31.01.2006 unter Punkt 8 Pflanzgebote (Pfg), Pflanzbindungen (Pfb), § 9 (1) 25 a und b BauGB

1. Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung belegten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche, oder gleichartige Bäume zu ersetzen.

Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

Pflanzgebot

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum von mindestens 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können dabei anrechnet werden.

Beim Bau von unterirdischen Bauwerken, - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

Folgende Punkte werden geändert:

Schriftlicher Teil in der Fassung vom 31.01.2006 unter Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO) Gebäudehöhe

2. Absatz 1:
Bei Gebäuden darf die maximale Traufhöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut 4,70 m (bei der Reithalle 5,0 m) nicht überschreiten.

Die Absätze 2 und 3 des Bebauungsplanes „Schelmenwasen - Änderung 2005 und Neufassung“ in der Fassung vom 31.01.2006, ausgefertigt am 01.02.2006 und durch Bekanntmachung am 01.02.2006 in Kraft getreten, bleiben unverändert.

Planzeichnung (Lageplan) in der Fassung vom 31.01.2006

3. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche (Straßenverlauf) wird wie in der Planzeichnung vom 11.05.2016 dargestellt verändert.
4. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Straßenbäume (Pflanzgebote) werden durch die Änderung des Straßenverlaufes in ihrer Lage angepasst (Siehe Planzeichnung vom 11.05.2016). Die Anzahl der Bäume (19) bleibt unverändert.
5. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume (Pflanzgebote) innerhalb der Grundstücke werden in ihrer Lage nicht mehr festgeschrieben (siehe Punkt 1).
6. Die Pflanzbindung für den im ursprünglichen Bebauungsplan auf Flst. Nr. 550 festgesetzten Baum entfällt.

Hinweise

7. **Baufeldräumung**
Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den 12.05.2016

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


Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

1. Änderung „Schelmenwasen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten

Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	24.02.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	10.03.2016
- Öffentliche Auslegung	18.03.2016 - 18.04.2016
Satzungsbeschluss	11.05.2016
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Ausgefertigt: Pfronstetten, den 12.05.2016

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.



Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

19.05.2016

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den 19.05.2016



Bürgermeister