
Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Wimsener Straße II Fassung 2018“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld,

Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan 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)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen
von Bebauungsplänen außer Kraft, insbesondere folgender genannter Bebauungspläne.

§	Aichstetter Straße,	rechtskräftig seit 01.03.1989
§	Wimsener Straße I,	rechtskräftig seit 03.04.1985
§	Wimsener Straße I- 1. Änderung,	rechtskräftig seit 26.08.1998
§	Wimsener Straße II,	rechtskräftig seit 21.06.2006
§	Wimsener Straße II, (Neufassung),	rechtskräftig seit 28.01.2016
§	1. Änderung Wimsener Straße II,	rechtskräftig seit 17.11.2016

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 3) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das
Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß
§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI 2) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, sowie kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 u. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.4 Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

a) Gewerblich genutzte Gebäude

Für nur gewerblich genutzte Gebäude darf die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand und Dachhaut, 8,00m nicht übersteigen.

b) Wohngebäude

Bei nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden darf die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion, 4,50 m nicht übersteigen.

c) Gemischt genutzte Gebäude

Bei gemischt genutzten Gebäuden gilt die Vorschrift für gewerblich genutzte Gebäude.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Satteldach bis zur Firsthöhe.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

MI 2

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch bei freistehenden Gebäuden ohne Längenbeschränkung.

MI 3

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäuderichtung ist freigestellt.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.6.1 Sichtfelder

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt auch außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie freistehend sind, eine maximale Größe von 40m³ nicht überschreiten und min. 1,50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.10.1 Öffentliche Grünfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind als Verkehrsgrünflächen auszubilden.

1.10.2 Private Grünflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Flächen für Freizeit und Erholung auszubilden bzw. zu erhalten. Offene Wasserflächen sind zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zum Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB)

Die Lage der planexternen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist im Plan "Maßnahmen/Ausgleichskonzeption - Grünordnung" vom 22.07.2015 dargestellt.

Planinterne Maßnahmen:

Maßnahme 1: Artenschutz:

Vor der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Fällung von Bäumen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen 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.

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen

Vor der Rodung der Streuobstbäume müssen mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und mindestens zwei Fledermauskästen an den Bäumen der Pflanzbindung 1 angebracht werden.

Maßnahme 3: Streuobstwiesen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ortstypische Obstbäume im Abstand von ca. 10-12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiesen sicher zu stellen.

Maßnahme 4: Versickerung von Dachflächenwasser (MI 2)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist das unbelastete Dachflächenwasser des Gebiets MI 2 zu versickern. Zur Ansaat der Versickerungsmulden ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts ist die Entwicklung artenreicher Bestände zu gewährleisten. Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen. Das Wasser der Hof- und Zufahrtsflächen kann bei entsprechender Unbedenklichkeit auch naturnah beseitigt werden. Die Unbedenklichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Maßnahme 5: Versickerung von Dachflächenwasser (MI 3)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswassers der Dachflächen (Gebiet MI 3) muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser und belasteten Niederschlagswassers der Hofflächen auf dem Grundstück versickert werden. Das Wasser der Hof- und Zufahrtsflächen kann bei entsprechender Unbedenklichkeit auch naturnah beseitigt werden. Die Unbedenklichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Anfallendes Dachwasser darf zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Das anfallende Dachwasser muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen. Die Versickerung muss über eine belebte und begrünte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen.

Planexterne Maßnahmen:

Ersatzmaßnahme 1: Steinriegel

Innerhalb des Flurstücks 888 ist auf der im “Grünordnungsplan Teilbereich 2“ gekennzeichneten Fläche ein vom Weg abgerückter Steinriegel mit einer Länge von mindestens 20 m, einer Breite von etwa 3-4 m und einer Höhe von etwa 1 m aus Steinbrocken aus Jurakalk unterschiedlicher Größe sowie einzelnen Ästen und Baumstubben zu errichten. Zur Entwicklung von Saumstrukturen ist ein ein bis zwei Meter breiter Streifen um den Steinriegel, abschnittsweise nur alle zwei Jahre zu mähen. Der Steinriegel muss vor Verbuschung geschützt werden. Je nach Stärke des Gehölzaufkommens sollte die Pflege des Steinriegels möglichst abschnittsweise im zwei- bis mehrjährigen Turnus durchgeführt werden. Der ausgewählte Bereich umfasst 730 m² und wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Pfronstetten.

Ersatzmaßnahme 2: Extensivierung von Grünlandflächen

Innerhalb des Flurstücks 1151/1 ist auf der im “Grünordnungsplan Teilbereich 3“ gekennzeichneten Fläche die bisherige landwirtschaftliche Grünlandnutzung in eine dauerhafte, extensive Wiesennutzung mit maximal zwei Schnitten pro Jahr zu überführen. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Nährstoffentzüge dürfen über die Ausbringung von Mist ausgeglichen werden. Der gekennzeichnete Bereich innerhalb des Flurstücks 1151/1 umfasst 560 m². Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde Pfronstetten, der Pachtvertrag ist entsprechend zu ändern.

Ersatzmaßnahme 3: Streuobstwiesen

Die im “Grünordnungsplan Teilbereich 4“ gekennzeichneten Flurstücken 438, 439, 440 und 441 sind etwa zur Hälfte mit Streuobstbäumen bepflanzt. Auf den verbleibenden 50% der gesamten Grundstücksflächen sind Obstbäume im Abstand von ca. 10-12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie weiterhin Verzicht auf Düngung und weiterhin jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts ist der Erhalt der Streuobstwiesen sicher zu stellen. Die vier Flurstücke 438, 439, 440 und 441 umfassen 2.760 m² und sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt maximal 2 erforderliche Zufahrten mit maximal jeweils 6 m Breite an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sind zulässig.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Im Bereich MI 3 ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3: Laubbäume in privaten Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind an den gekennzeichneten Stellen gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Obstbäume

Die gekennzeichneten Obstbäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch ortstypische Obstbäume zu ersetzen

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Pflanzenliste 1: Bäume

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	-	<i>Ulmus glabra</i>

Pflanzenliste 2: Sträucher

Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Haselnuss	-	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	-	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	-	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	-	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.16 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

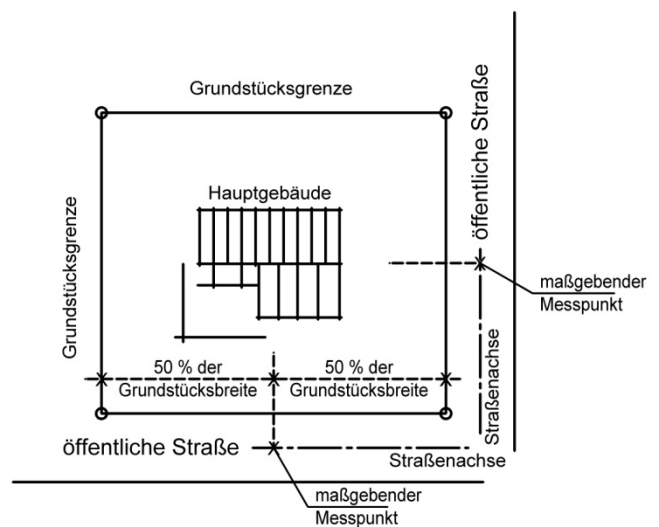
Bereich MI 1 und 3

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. $\pm 0,5$ m über oder unter der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Die verbindliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festgelegt.



Bereich MI 2

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nur für den Bereich MI 2 festgesetzt. Eine Abweichung von $\pm 1,0$ m hiervon ist zulässig, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte EFH unterschritten werden, wenn der Warentransport im Außenbereich für die einzelnen Gebäude dies erfordert.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Denkmalschutz

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Kesselbrunnen/Kohlplatte" (Weitere Schutzzone, Zone IIIA) für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe VII und der Gemeinde Zwiefalten. Die Verbote und Vorschriften der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet vom 16.02.1987 sind zu beachten. Zulässig sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur im Sinne der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe VAWS) in der jeweils geltenden Fassung. Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen, haben gemäß § 6 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.02.1987 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Kesselbrunnen / Kohlplatte" die Möglichkeit der Befreiung von den Verboten, die nach § 2 der Schutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone gelten.

2.6 Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmefüllten 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. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung offener oder lehmefüllte Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

2.7 Vermeidung von Falleneffekten/Schutz für Kleintiere

Zur Vermeidung von Falleneffekten für Kleintiere am Ortsrand wird empfohlen, Fensterschächte mit engmaschigem Draht zu sichern.

2.8 Umweltfreundliche Beleuchtung

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum und den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen. Auf die Licht-Leitlinie (UM 2001) wird verwiesen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Wimsener Straße II Fassung 2018“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld,

Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, insbesondere folgender genannter Bebauungspläne.

§	Aichstetter Straße,	rechtskräftig seit 01.03.1989
§	Wimsener Straße I,	rechtskräftig seit 03.04.1985
§	Wimsener Straße I- 1. Änderung,	rechtskräftig seit 26.08.1998
§	Wimsener Straße II,	rechtskräftig seit 21.06.2006
§	Wimsener Straße II, (Neufassung),	rechtskräftig seit 28.01.2016
§	1. Änderung Wimsener Straße II,	rechtskräftig seit 17.11.2016

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt geregelt:

MI 1, MI 2 und MI 3

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Flachdächer für die Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Für Garagen sind Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig.

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

2. **Dachaufbauten** (§ 74 (1) LBO)

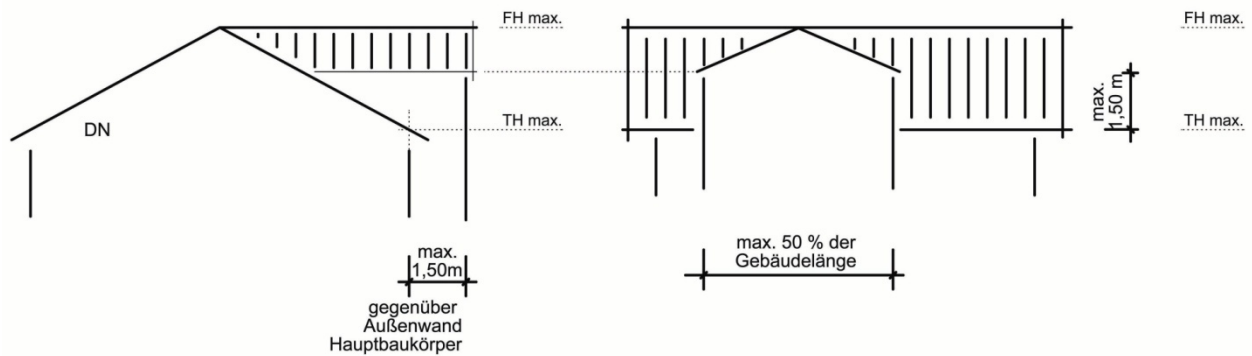
Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

3. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Zum Ortsgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

**4. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)****a) Wohngebäude**

Die Dachdeckung von Wohngebäuden muss mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe erfolgen.

b) Gewerblich genutzte Gebäude

Bei gewerblich genutzten Gebäuden werden für die Dachdeckung Ziegel oder Dachsteine oder beschichtete Metalle, jeweils in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe, zugelassen.

Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

Dächer aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder grelle Farbtöne zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 74 (1) LBO)

Auf zwei Nachbargrundstücken direkt nebeneinander liegende Garagen sind in Größe und Dachform/ Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

7. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen) (§ 74 (1) LBO)

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

Die Farbe von Empfangsanlagen ist dem baulichen Hintergrund (je nach Montageort: Wand- bzw. Dachfarbe) anzupassen.

8. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

MI 3 (diese Regelung gilt nur für den Bereich MI 3, die Bereiche MI 1 und 2 sind davon ausgenommen, dort gilt das Nachbarrechtsgesetz)

8.1 Erdauffüllungen und Abgrabungen über 2,0 m sind unzulässig.

8.2 Einfriedigungen der Grundstücke innerhalb des Bereichs MI3 sind nur mit einer Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern 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.

9. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW- Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

10. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2)

10.1 Bei Grundstücken entlang der K 6747 sind

- beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtl. Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- Werbeanlagen nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig.

10.2 Lauflicht-/Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

10.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

11. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

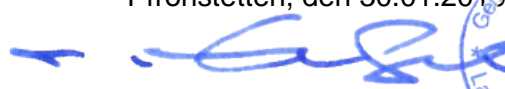
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Quer- und Zwerchgiebel
4. Dacheindeckung
5. Gestaltung der baulichen Anlagen
6. Garagen und Stellplätze
7. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)
8. Einfriedigungen der Grundstücke
9. Belagsflächen/ Freiflächen
10. Werbeanlagen und Automaten
11. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 30.01.2019

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

Pfronstetten, den 30.01.2019


Reinhold Teufel
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

„Wimsener Straße II Fassung 2018“ und

2. Örtliche Bauvorschriften

„Wimsener Straße II Fassung 2018“,

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	24.10.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	31.10.2018
- Öffentliche Auslegung	12.11.2018 – 12.12.2018
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	30.01.2019

Ausgefertigt:

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

Pfronstetten, den

30.01.2019



Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 07.02.2019

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den

07.02.2019



Bürgermeister