

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Linden I + II Neufassung“

Gemeinde Pfronstetten, 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.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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

1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 **Ausnahmeweise zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass durch § 15 BauNVO ein Ausschluss einer Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechender Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) auch dann nicht erfolgen soll, wenn sich eine überwiegende Nutzung durch Wohngebäude entwickeln sollte; auch sollen durch eine solche Entwicklung die bei einer Nutzung nach § 5 BauNVO üblicherweise zulässigen Emissionen nicht weiter eingeschränkt werden.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 2 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

WA 1 und WA 2

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ein Sockelgeschoss talseitig ergibt, ist dieses ohne Anrechnung an die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

MD 1 und MD 2

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses ohne Anrechnung an die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

WA 1, WA 2 und MD 2

offene Bauweise

MD 1

offene Bauweise

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen in der Planzeichnung zu stellen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. eine Garage auszuweisen. Die Garagen müssen in massiver Bauweise errichtet werden.

Garagen sind nach Möglichkeit in das Hauptgebäude einzubeziehen oder an das Hauptgebäude mit gleicher Dachneigung anzubauen.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Der seitliche Garagenabstand zur Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern hergestellt werden.

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

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen sie einen umbauten Raum von 40 m³ nicht überschreiten. Zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (Vorgartenfläche) sind Gebäude nicht zulässig.

1.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder sind von Anlagen höher als 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

In der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf Flst. Nr. 150 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Baumpflanzung

Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind einheimische Bäume (auch Obstbäume) zu pflanzen.

Pflanzgebot 2: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind einheimische Bäume (auch Obstbäume) zu verwenden.

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

Pflanzbindung 1:

Auf Flurstück 67/2 sind die dort bestehenden Obstbäume (2 Zeilen) zu erhalten.

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

WA 1 und WA 2

Wird vom Kreisbauamt in Verbindung mit dem planenden Architekten festgelegt. Eine vorläufige Höhenfestlegung ist im Lageplan vorgenommen.

MD 1 und MD 2

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Benehmen mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

2. Hinweise

2.1 Böschungen

Die Böschungsflächen sind von den Eigentümern der anschließenden Grundstücke zu übernehmen und zu unterhalten.

2.2 Grunddienstbarkeit

Die Eigentümer der Baugrundstücke übernehmen ins Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass sie auf Einwendungen nach § 906 (1) BGB wegen Geruchsbelästigungen und sonstigen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehend und auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen nach § 1004 BGB verzichten.

2.3 Sichtfelder

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

2.4 Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt weist ausdrücklich darauf hin, dass das geplante Baugebiet im Karstgebiet der Schwäbischen Alb liegt. Zum Schutze des Grundwassers wird deshalb den Bauherren empfohlen, keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe zu verwenden. Dies gilt für sämtliche Werkstoffe aus denen Behälter hergestellt werden.

2.5 Verkehrsspiegel

Auf der nördlichen Seite der Wilsinger Straße bringt die Gemeinde zur Erleichterung der Ausfahrt aus dem Weg 154/20 diesem Weg gegenüber einen Verkehrsspiegel mit Blickrichtung Osten an.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Linden - Neuzeichnung“

Gemeinde Pfronstetten, 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 Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Zulässig sind Satteldächer. Die beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

WA 1:

Dachneigung ist mit 45° festgesetzt.

WA 2:

Dachneigung ist mit 30° festgesetzt.

Ausnahmsweise ist im Bereich des Flst. Nr. 162/4 das Krüppelwalmdach als Dachform zulässig.

WA 1 und WA 2:

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude wird die geneigte Dachform mit ca. 6° festgesetzt. Zulässig sind auch Flachdächer.

Sammel- und Doppelgaragen sind jeweils in Gruppen mit gleicher Dachneigung zu erstellen.

MD 1 und MD 2:

Dachneigung ist mit 30-43° festgesetzt.

2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

WA 1 und WA 2

Rotbraune Ziegel oder dunkelbraune Betonpfannen.

MD 1 und MD 2

Die Dachdeckung darf nur mit rotem oder rotbraunem kleinformatigem Material erfolgen.

3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zulässig.

Eine zulässige Dachgaubenbreite wird nicht festgesetzt. Es ist lediglich gegenüber dem jeweiligen Giebel ein Mindestabstand von 1,50 m erforderlich.

4. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

WA 1 und WA 2

Auffallende, insbesondere grelle Farben sind zu vermeiden.

5. **Gebäudehöhe** (§ 74 (1) 1 LBO)

WA 1 und WA 2:

Ein Kniestock bis zu 0,40 m einschließlich Sparrenschwelle ist möglich.

MD 1 und MD 2

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe, bergseitig gemessen, 3,30 m nicht übersteigen. (Gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut).

MD 1

PKW-Garagen einschließlich eingebauter Abstellräume und überdachte Stellräume, soweit sie mit Satteldach errichtet oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert werden, sind nicht auf eine max. Höhe von 2,50 über der Fußbodenhöhe beschränkt, sondern dürfen die für die Errichtung des Satteldachs oder des mit dem Hauptgebäude gemeinsamen Daches notwendige Höhe erreichen.

Ein Kniestock ist dabei nicht gestattet.

6. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)

MD 1 und MD 2

Im Dorfgebiet dürfen Werbeanlagen und Automaten nur angebracht werden, wenn sie nicht mehr als 15 cm über die Wandfläche vorragen und mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,0 m über das anstoßende Gelände reichen. Ihre Ansichtsfläche darf 1,00 m² nicht überschreiten.

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

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

WA 1 und WA 2

Sofern Grundstücke eingefriedigt werden, sind Hecken und Buschgruppen, sowie Spanndrähte und Scherenzäune, die von Hecken eingewachsen werden, zulässig. Sockel sind zulässig bis 0,30 m Höhe. Die Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen. Maximale Gesamthöhe der Einfriedigungen beträgt 0,80 m.

MD 1 und MD 2

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

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

WA 1 und WA 2

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie müssen in den Bauplänen dargestellt werden.

MD 1 und MD 2

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

9. Außenantennen (§ 74 (1) 4 BauGB)

WA 1 und WA 2

Antennen sind im Dachraum unterzubringen.

MD 1 und MD 2

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

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

WA 1 und WA 2

Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

Reutlingen, den

Pfronstetten, den

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Linden I + II Neufassung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Linden I + II Neufassung“,

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Pfronstetten, den _____

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den _____

Bürgermeister