

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Rübteile II, 1. Änderung (2019)“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, 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 i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

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

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten 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,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE₂)** (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets 2 (GE₂) sind die Lärmimmissionen der Nutzungen auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts begrenzt.

1.1.2.1 **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.2 **Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 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 -

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentliche Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,70 m einzuhalten.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine ausreichend dimensionierte Versickerungsfläche zur Rückhaltung und Versickerung von Dachflächenwässern anzulegen. Dieses Becken soll mit einer 30 cm starken Schicht Oberboden angeeckt und mit einer Grassaat begrünt werden.

Maßnahme 2: Fläche für Aufschüttungen

Auf der Fläche östlich des Baufensters soll der Erdaushub zu einem flachen Kegel bis auf eine Höhe von 2 m über dem Urgelände modelliert werden. Der höchste Punkt dieser Anschüttung soll ungefähr auf Höhe der Flurstücksgrenze 609/2 / 609/1 liegen. Diese Fläche wird mit einer dünnen maximal 5 cm dicken Schicht Oberboden angeeckt, sodass für eine natürliche Pflanzensukzession trocken-warmer Standorte eine optimale Besiedlungsfläche geschaffen wird. Unterstützt werden soll diese Maßnahme durch das Ausbringen von Mähgut eines Magerrasens um eine natürliche Aussaat standortgerechter Pflanzen zu ermöglichen.

Ziel ist es auf der so vorbereiteten Fläche eine wärmeliebende ausdauernde Ruderalflur trockener Prägung zu schaffen, die sich später zu einem Magerrasen entwickeln kann. Diese Fläche bedarf daher keiner vollständigen begrenzenden Gehölzbepflanzung und soll lediglich auf ihrem höchsten Geländepunkt einen Einzelbaum erhalten, der als reliefbetonender Blickfang wirken soll (siehe Pfg 3). Die genaue Lage und Ausdehnung dieser Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt.

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

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Baumpflanzung

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme oder Laubbäume zu pflanzen, je Grundstück mindestens 2 Stück.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Bepflanzung auf den Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Bei Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Fußweg und öffentliche Zufahrt) ist die Abstandsfläche (mind. 0,70 m) zu bepflanzen.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Einzelbaum

Entsprechend dem schematischen Planeintrag ist ein Einzelbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). (vgl. Maßnahme 2: Fläche für Aufschüttung)

Anzahl	Art	Größe / Qualität
1	Tilia cordata	Hochstamm, 3xv. m.B., 16-18

Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Ortsrandeingrünung

Die südliche Ecke des Ostteils von Flst. 123/1 ist mit einer 100 m² großen Baumgruppe zu bepflanzen (siehe Pflanzliste für Pflanzgebot 4). Mit diesen Baumpflanzungen wird die Dominanz von Gebäuden am Ortsrand geschmälert. Die größer werdenden Bäume werden den Gesamteindruck der Gewerbefläche später durch ihre Höhe und ihr Kronenvolumen mehr und mehr bestimmen.

Pflanzliste für Pflanzgebot 4

Anzahl	Art	Größe / Qualität
1	Acer platanoides	Solitär, 3xv., m.B. 250-300
1	Acer campestre	Stammbusch, 3xv., m. B. 14-16
1	Fraxinus excelsior	Heister, 2xv., m.B. 150-200
1	Prunus avium	Heister, 2xv, m. B., 150-200
1	Sorbus aria	Heister, 2xv, m. B. 150-200
3	Cornus sanguinea	Sträucher, 2xv, 100-150
3	Euonymus europaeus	Sträucher, 2xv. 100-150
5	Viburnum lantana	Sträucher, 2xv, 100-150

Pflanzgebot 5 (Pfg 5): Eingrünung der Versickerungsfläche

Umgeben ist die Versickerungsfläche mit einer 5 m breiten Gruppenbepflanzung aus einheimischen Gehölzen, welche die Böschungsfäche mit einbezieht (siehe Pflanzliste für Pflanzgebot 5). Die genaue Lage dieser Versickerungsfläche wird aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Pflanzliste für Pflanzgebot 5

Anzahl	Art	Größe / Qualität
3	Carpinus betulus	Stammbusch, 3xv., m. B. 14-16
2	Prunus avium	Heister, 2xv, m. B., 150-200
3	Sorbus aria	Heister, 2xv, m. B. 150-200
12	Cornus sanguinea	Sträucher, 2xv, 100-150
6	Corylus avellana	Sträucher, 2xv, 100-150
6	Crataegus monogyna	Sträucher, 2xv. 100-150
15	Euonymus europaeus	Sträucher, 2xv. 100-150
6	Ligustrum vulgare	Sträucher, 2xv. 100-150
12	Lonicera xylosteum	Sträucher, 2xv. 100-150
12	Prunus spinosa	Sträucher, 2xv, 100-150
15	Rhamnus catharticus	Sträucher, 2xv, 100-150
10	Rosa canina	Sträucher, 2xv, 100-150
15	Rosa pimpinellifolia	Sträucher, 2xv, 100-150
15	Viburnum lantana	Sträucher, 2xv, 100-150

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

Wird die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt, so hat der anliegende Grundstückseigentümer 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.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe), bezogen auf NN (Normalnull entspricht der Meereshöhe), ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung) festgesetzt.

Eine geringfügige Abweichung von +/- 0,20 m hiervon ist grundsätzlich zulässig, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte fertige Erdgeschossfußbodenhöhe soweit unterschritten werden wie es für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes erforderlich ist, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Straßenhöhe gemessen an der Grundstücksgrenze, am niedrigsten angrenzenden Punkt, darf von der Ausnahme nicht unterschritten werden.

2. Hinweise

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Glastal" (WSG-Nr-Amt 415.119) für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.2 Emissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Anwesen.

2.3 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 regt deshalb an, ggf. eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile II, 1. Änderung (2019)“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, 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)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiet MI:

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 24° bis 45°.

Teilgebiet GE2:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 5° bis 15°.

2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachdeckung darf nur mit grauem, rotem oder rotbraunem Material erfolgen. Darüber hinaus ist die Dachdeckung von Wohngebäuden in kleinformatigem Material auszuführen.

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand und Dachhaut, darf auf der Bergseite 4,70 m nicht übersteigen.

4. Gestaltung von Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen sind in massiver Bauart auszuführen. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze, für jede weitere Wohneinheit je 1 weiterer Stellplatz oder Garagenstellplatz auszuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt nicht als Stellplatz.

7. Erdaushub (§ 74 (3) 1 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.

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

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

Auf die Maßnahme 2 „Fläche für Aufschüttungen“ wird verwiesen.

8. Versickerung von Niederschlagswasser und Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 (1) 3 i.V.m. § 74 (3) 2 BauGB)

Zur Anreicherung des Grundwassers und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird folgendes festgesetzt:

- Das unbelastete Dachwasser und das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern.
Das Dachflächenwasser von Betrieben ohne Ausstoß von Schadstoffen über Abluftanlagen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebten Bodenschichten zu versickern.
Das Dachflächenwasser von Betrieben mit Ausstoß von Schadstoffen über Abluftanlagen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig.
- Hierzu ist die Gestaltung der Grundstücke entsprechend vorzunehmen.
Auf die Maßnahme 1 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen.
- Außerdem sind versiegelte Flächen so gering als möglich zu halten. Dies kann durch die Verwendung von Rasengitter- oder Rasenfugensteinen oder durch Einschottern der befestigten Flächen erreicht werden.
- Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem nutzbaren Rauminhalt von mindestens 5 cbm vorzusehen.
- Bei der Verwendung von Regenwasser für die Gärtenbewässerung, die WC-Spülung und als Wasser für die Waschmaschine ist für dieses Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Reutlingen, den 24.07.2019

Pfronstetten, den 24.07.2019

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Rübteile II, 1. Änderung (2019)“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile II, 1. Änderung (2019)“,

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

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

Pfronstetten, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den _____

Bürgermeister