

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan

„Bühl – Erweiterung 93“, 3. Änderung (Neufassung Teil „B“ und „C“)

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, 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 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 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- 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 Dorfgebiet 1 (MD1)

1.1.2.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,

1.1.2.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (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,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten

1.1.2.2 Dorfgebiet 2 (MD2)

1.1.2.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO:

- Landwirtschaftsbezogenes Wohnen

1.1.2.2.2 Nicht zulässig sind:

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

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- 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 -

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

1.3.1 Teil „B“

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

1.3.2 Teil „C“

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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

Eine Firstrichtung ist nicht festgelegt.

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

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

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentliche Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mind. 0,7m einzuhalten.

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

Die Streuobstwiese im Teil "C" ist, soweit die Bebauung dies erlaubt, zu erhalten. Bestehende Lücken im Obstbaumbestand sind zu ersetzen bzw., wie im zeichnerischen Teil dargestellt, zu ergänzen. Hierzu sind einheimische Obsthochstamm-Sorten zu verwenden.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme oder Laubbäume zu pflanzen, je Grundstück mindestens 2 Stück, das gleiche gilt für einheimische Sträucher.

Bei Garagen entlang öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg und öffentlicher Zufahrt) ist die Abstandsfläche (mind. 0,7 m lt. Ziff. 1.5) zu bepflanzen.

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

In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO
- sonstige Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 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.

2. Hinweise

2.1 Absteckung und Höhenangabe der baulichen Anlagen (§ 59 (3) LBO)

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

2.2 Entwässerung Flst. 106 u. 104/1

Die Bauplätze auf Flst. Nr. 106 und 104/1 im Teil „C“ sind nicht durch Freispiegel-Leitungen zu entwässern. Die Kosten für die Erstellung der Abwasserhebeanlage und deren Betrieb ist vom Grundstückseigentümer zu tragen.

2.3 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Kesselbrunnen / Kohlplatte" (WSG-Nr-Amt 415.035) für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Abwasserversorgungsgruppe VII Und der Gemeinden Hayingen und Zwiefalten. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.02.1987 sind zu beachten.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.4 Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebiets ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmerfüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Geologische Landesamt BW Freiburg regt deshalb an, ggf. eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„Bühl – Erweiterung 93“, 3. Änderung (Neufassung Teil „B“ und „C“)

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, 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 Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Dächer von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

Dächer von Hauptgebäuden (sonstigen Gebäuden) sind als geneigte Dächer auszubilden.

Dachneigung (DN): siehe Planeintrag

Die Dachdeckung von Wohngebäuden darf nur mit kleinformatigem, rotem oder rotbraunem Material erfolgen; bei sonstigen baulichen Anlagen dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
2. **Garagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Garagen sind in massiver Bauart auszuführen.
Nachbargaragen sind in ihrer Gestalt aufeinander abzustimmen.
3. **Gebäudehöhe** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Gebäudehöhe, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut, darf 3,80 m bergseitig nicht übersteigen.
4. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

5. Bodenschutz (§§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO)

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

Versiegelte Flächen sind so gering als möglich zu halten. Dies kann durch die Verwendung von Rasengitter- und Rasenfugensteinen oder durch Einschottern von befestigten Flächen erreicht werden.

6. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

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

Zu diesem Zweck ist die Höhenlage des geplanten Bauvorhabens, bezogen auf Normalnull, in den Baugesuchsunterlagen anzugeben. Der Ersteller der Bauvorlagen ist gehalten, diese mit der Gemeinde bzw. deren Bevollmächtigten abzustimmen.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. 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.

Reutlingen, den 24.07.2019

Pfronstetten, den 24.07.2019

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

„Bühl – Erweiterung 93“, 3. Änderung (Neufassung Teil „B“ und „C“)

2. Örtliche Bauvorschriften

„Bühl – Erweiterung 93“, 3. Änderung (Neufassung Teil „B“ und „C“)

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, 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