

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan 1. Änderung „Hartwiesen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 18.12.2019.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 18.12.2019

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).

Der Bebauungsplan „Hartwiesen“ rechtskräftig seit 29.11.1995 wird wie folgt ergänzt:

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- 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 begrünzte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen.
- Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10% - 15% der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.
- Für je 100 m² angeschlossener Fläche muss ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

- 9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

9.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

- 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit geeigneten Bäumen zu ersetzen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hartwiesen“ rechtskräftig seit 29.11.1995.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften 1. Änderung „Hartwiesen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

Die Örtliche Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 18.12.2019.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 1. Änderung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 18.12.2019

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 18.12.2019 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hartwiesen“ rechtskräftig seit 29.11.1995.

Reutlingen, den 18.12.2019

Pfronstetten, den 18.12.2019

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan 1. Änderung „Hartwiesen“

2. Örtliche Bauvorschriften 1. Änderung „Hartwiesen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

18.12.2019

- 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 _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den _____

Bürgermeister