

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

ENTWURF

1. BEBAUUNGSPLAN „FÖLLTÖRLE FASSUNG 2021“

GEMEINDE PFRONSTETTEN, GEMARKUNG AICHELAU

KREIS 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

Die Änderungen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind gelb markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Erzeugung von regenerativen Energien durch Biogasanlagen bis 2,5 MW Feuerungswärmeleistung (Gasleistung aus der Vergärungsanlage), mit Nebeneinrichtungen und Gebäude, sowie einem Wohngebäude für den Betriebsleiter“.
Der Verbrauch von Einsatzstoffen ist auf maximal 30.000 Tonnen pro Jahr beschränkt.

zulässig sind:

- Biogasanlagen bis 2,5 MW Feuerungswärmeleistung (Gasleistung aus der Vergärungsanlage) und 30.000 Tonnen Einsatzstoff pro Jahr, je nach dem welche dieser Obergrenzen zuerst erreicht wird,
- Bauliche Anlagen für die technische Infrastruktur (insbesondere Gärbehälter, Fermenter, Nachgärlager, Substratendlager),
- Bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse dienen (insbesondere Fahr- und Getreidesilos),
- Bauliche Anlagen, die der Unterbringung von technischen Geräten, dienen (insbesondere Maschinenhalle),
- Ein Wohngebäude für den Betriebsleiter der Anlage,
- Landwirtschaftliche Anlagen und Einrichtungen,

- Viehhaltung und die dazu erforderlichen Anlagen,
- Eine Anlage zur Holz Trocknung.

nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Windkrafterzeugung,
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.

Sondergebiet SO 2 (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Nebeneinrichtungen und Anlagen für den Betrieb zur Erzeugung von regenerativen Energien, sowie einem Gebäude für den Betriebsleiter“.

zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, die der Unterbringung von technischen Geräten dienen (insbesondere Maschinenhalle),
- Abstellflächen für Fahrzeuge,
- Bauliche Anlagen, für Wohnzwecke (Betriebsleitergebäude),
- Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen und Einrichtungen.

nicht zulässig sind:

- Geruchsemitternde Anlagen und Einrichtungen (insbesondere Fahrsilos),
- Nicht abgedeckte Gülle- und Jauchegruben,
- Nicht abgedeckte Lagereinrichtungen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.2 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Stellplätze, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Biogasenergie und die sonstigen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung –

Abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis 120 m zulässig.

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Entlang der K 6747 ist ein 15,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten (ausgenommen davon sind Einfriedigungen)

1.6 **Sichtfelder** (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung –

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist ein Sichtfeld in beide Richtungen: $L = 5 / 135$ m festgesetzt. Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.7 **Einfahrt- und Ausfahrtbereich** (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße K 6747 zu den angrenzenden Grundstücken sind außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zulässig.

1.8 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

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

Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. Erforderliche Flächen für Zufahrten sind davon ausgenommen.

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

Maßnahme 1: Artenschutz

Die Baufeldräumung und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Bauarbeiten muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen und zu dokumentieren. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Streuobstwiese

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen. Die Ausgleichsmaßnahmen haben im

Zuge der Baumaßnahme für die Anlagen und Einrichtungen (Eingriff) spätestens in der folgenden geeigneten Jahreszeit zu erfolgen.

Maßnahme 3: Versickerung von Dachflächenwasser

Die Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers muss über Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken, bewachsene Bodenschicht und Regenwasserspeicher innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Belastetes Niederschlagswasser sowie Dachwasser von unbeschichteten Metaldächern aus Blei, Kupfer und Zink ist in den Biogasprozess einzuleiten. Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11 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. Im westlichen Teil müssen mindestens 5 % der Pflanzen Baumarten sein. Die Ausgleichsmaßnahmen haben im Zuge der Baumaßnahme für die Anlagen und Einrichtungen (Eingriff) spätestens in der folgenden geeigneten Jahreszeit zu erfolgen.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden. Die Ausgleichsmaßnahmen haben im Zuge der Baumaßnahme für die Anlagen und Einrichtungen (Eingriff) spätestens in der folgenden geeigneten Jahreszeit zu erfolgen.

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.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gewöhnlicher - Viburnum opulus
Schneeball

1.12 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

2.2 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. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktales nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Weitere Erdbau-maßnahmen (Oberbodenabtrag) im Planungsgebiet bedürfen der archäologischen Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor geplantem Termin schriftlich einzuräumen.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

2.5 Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung im Falle der Einstellung des Betriebs ist Zulassungsvoraussetzung im Baugenehmigungsverfahren.

2.6 Oberflächenwasser

Der K 6747 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Hierfür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

ENTWURF

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FÖLLTÖRLE FASSUNG 2021“

GEMEINDE PFRONSTETTEN, GEMARKUNG AICHELAU

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

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachneigung**

Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Dachaufbauten, Garagen, Silos und Behälter, sind davon ausgenommen.

2. **Fassade (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die notwendigen Betriebsgebäude wie Fahrsilos und Maschinenhallen sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen d.h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.

3. **Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (§ 74 (1) 3 LBO)**

Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft und die Fernwirkung entstehen.

4. **Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

5. **Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

6. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Pflanzgebotsflächen und Streuobstwiesen dürfen nicht mit Einfriedigungen versehen werden.

7. **Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachneigung
2. Fassade
3. Photovoltaikanlagen auf Gebäuden
4. Stellplatzherstellung
5. Erdaushub
6. Einfriedigungen
7. Ordnungswidrigkeiten

Reutlingen, den 21.04.2021

Pfronstetten, den 21.04.2021

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN „FÖLLTÖRLE FASSUNG 2021“

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FÖLLTÖRLE FASSUNG 2021“

GEMEINDE PFRONSTETTEN, GEMARKUNG AICHELAU

LANDKREIS REUTLINGEN

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

21.04.2021

- 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