

Schriftlicher Teil (Teil B)**Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Pfarrgasse“****Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Mischgebiete (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,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

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

- Vergnügungsstätten

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) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe ist beschränkt -

Satteldächer:

Traufhöhe (TH max) 6,00m

Firsthöhe oder max. Gebäudehöhe (FH max, GH max) 8,50m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max) um bis zu 3,00 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 28,00 m begrenzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (allseitig Wände ohne Tor), überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine freistehende Nebenanlage (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) mit einer Größe von maximal 40 m³

umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten (bewirtschaftete Zisterne) und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Rodungsarbeiten

Erforderliche Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 2: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Freiflächen so auszubilden, dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege, Parkplatz) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3 000 K zu verwenden. Ultra-violette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 3: Nist- und Quartierhilfen

An den Bestandsbäumen bzw. Bestandsfassaden sind insgesamt vier Nistkästen für Fledermäuse sowie fünf Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen.

Maßnahme 4: Erhalt der bestehenden Wiese

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs ist die vorhandene Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahme 5: Totholzpyramide

Innerhalb des Bereichs der Maßnahme 4 ist aus dem Ast- und Stammmaterial der zu fällenden Bäume eine Totholzpyramide herzustellen.

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

Pflanzgebot 1: Laubbäume

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Otto-Gauss-Straße sind 5 gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2: Obstbäume

Zur Kompensation der abgehenden Bäume sind im gekennzeichneten Bereich (siehe Planzeichnung) insgesamt 7 ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung von bis zu 2,00 m ist zulässig.

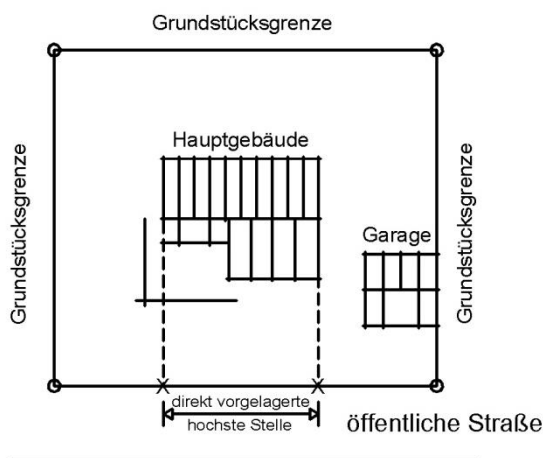
1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung: Erhalt von Einzelbäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.



2. Hinweise

2.1 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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Zollernalbkreis umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Kesselbrunnen/Kohlplatte" (Weitere Schutzzone, Zone III und III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.02.1987, LRA Reutlingen sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, 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 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.6 **Landwirtschaft**

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.7 **Straßenlärm**

Das Plangebiet befindet sich im Verkehrslärm-Einwirkungsbereich der Bundesstraße 312. Es wird empfohlen, auf mögliche Verkehrsbelastungen der Bundesstraße mit baulichen Maßnahmen zu reagieren (Mögliche Orientierung der Räume etc.).

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Pfarrgasse“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, Kreis 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)**
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).

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 -

Im Planungsbereich sind nur Satteldächer zulässig (Dachneigung siehe Lageplan). Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen, oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

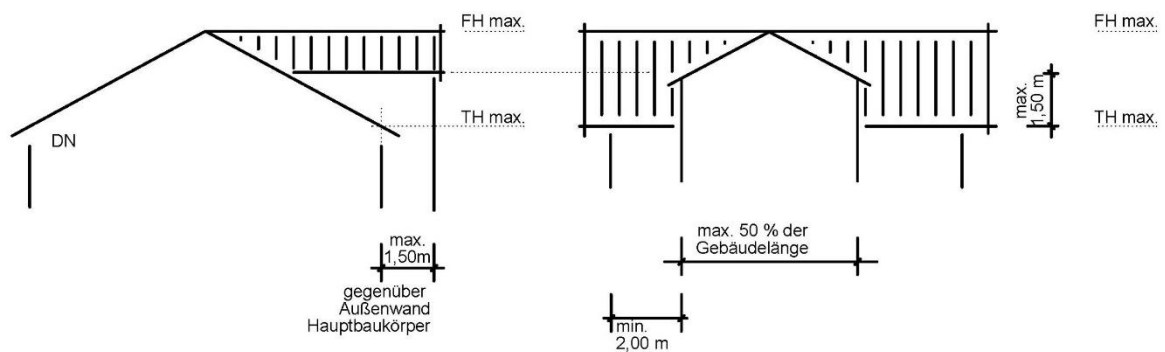
Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

6. Belagsflächen/Freiflächen

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

7. Werbeanlagen und Automaten (§74 (1) 2)

7.1 bei gewerblicher Nutzung in Bezug auf die B312 sind

- beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtl. Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- Werbeanlagen nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig.

7.2 Laufflicht-/Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

7.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

9. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedungen
6. Belagsflächen/Freiflächen
7. Werbeanlagen und Automaten

Reutlingen, den 27.10.2021

Pfronstetten, den 27.10.2021

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

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Pfarrgasse“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Pfarrgasse“,

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, Kreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

	27.10.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	04.11.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.11.2021 – 13.12.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.11.2021 – 13.12.2021

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 wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den _____

Bürgermeister