

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Linden I + II Neufassung 2024“

Gemeinde Pfronstetten, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **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 in Kraft treten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (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 Ausnahmeweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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) 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 2 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 -

WA 1

Innerhalb des Teilgebiets WA 1 ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt.

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ein Sockelgeschoss talseitig ergibt, ist dieses ohne Anrechnung an die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses ohne Anrechnung an die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

WA 2

Innerhalb des Teilgebiets WA 2 ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt.

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ein Sockelgeschoss talseitig ergibt, ist dieses ohne Anrechnung an die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen in der Planzeichnung zu stellen.

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

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

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

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

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

Der seitliche Garagenabstand zur Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern hergestellt werden.

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

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig. Soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen sie einen umbauten Raum von 40 m³ nicht überschreiten. Zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (Vorgartenfläche) sind Gebäude nicht zulässig.

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

Sichtfelder sind von Anlagen höher als 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

In der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf Flst. Nr. 150 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

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

Pflanzgebot 1: Baumpflanzung

Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind einheimische Bäume (auch Obstbäume) zu pflanzen.

Die Standorte sind innerhalb des Grundstücks verschiebbar.

Pflanzgebot 2: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind einheimische Bäume (auch Obstbäume) zu verwenden.

Pflanzgebot 3: Obstbäume

Auf den Flurstücken 67/2 und 67/3 sind jeweils 4 Obstbäume zu pflanzen. Bestehende Obstbäume werden mit angerechnet.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Standorte sind innerhalb des Grundstücks verschiebbar.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Benehmen mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

Eine vorläufige Höhenfestlegung ist im Lageplan vorgenommen.

2. Hinweise

2.1 Böschungen

Die Böschungsflächen sind von den Eigentümern der anschließenden Grundstücke zu übernehmen und zu unterhalten.

2.2 Grunddienstbarkeit

Die Eigentümer der Baugrundstücke übernehmen ins Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass sie auf Einwendungen nach § 906 (1) BGB wegen Geruchsbelästigungen und sonstigen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehend und auf die Geltendmachung von Abwehransprüchen nach § 1004 BGB verzichten.

2.3 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Höhe ab Fahrbahnoberkante freizumachen und freizuhalten.

2.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassung von Hayingen, Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 22.06.1994, Reutlinger Amtsblatt, 01.07.1994. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

2.5 Verkehrsspiegel

Auf der nördlichen Seite der Wilsinger Straße bringt die Gemeinde zur Erleichterung der Ausfahrt aus dem Weg 154/20 diesem Weg gegenüber einen Verkehrsspiegel mit Blickrichtung Osten an.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Linden I + II Neufassung 2024“

Gemeinde Pfronstetten, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.

Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Dachneigung ist mit 15° - 45° festgesetzt.

Die beschriebene Dachform und Dachneigung gilt für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vor- und Anbauten, etc., sind andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig.

Ausnahmsweise ist im Bereich des Flst. Nr. 162/4 das Krüppelwalmdach als Dachform zulässig.

Sammel- und Doppelgaragen sind jeweils in Gruppen mit gleicher Dachform zu erstellen. 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. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Eine Überschreitung der Höhe des Dachfirstes mit der Anlage ist unzulässig. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auch aufgeständert zulässig. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbegrünung ist zulässig.

Dächer aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

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

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

Eine zulässige Dachgaubenbreite wird nicht festgesetzt. Es ist lediglich gegenüber dem jeweiligen Giebel ein Mindestabstand von 1,50 m erforderlich.

4. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Auffallende, insbesondere grelle Farben sind zu vermeiden.

5. Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Bei eingeschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe, bergseitig gemessen, 4,70m nicht übersteigen. (Gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut).

Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Gebäudehöhe, bergseitig gemessen, 5,70m nicht übersteigen. (Gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut).

6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für Bepflanzungen zu Einfriedigungen der Grundstücke sind nur gebietsheimische Arten zugelassen.

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

Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße sowie der Stellplatz- und Garagenzufahrten nicht beeinträchtigen.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Nachbarrechts.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie müssen in den Bauplänen dargestellt werden.

Erdauffüllungen und Abgrabungen im vorgegebenen Gelände über 2,0 m Höhe sind unzulässig.

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

Oberirdische Leitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen nicht zulässig.

Reutlingen, den 23.10.2024

Pfronstetten, den 23.10.2024

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

Manuel Maier
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Linden I + II Neufassung 2024“****2. Örtliche Bauvorschriften „Linden I + II Neufassung 2024“,****Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten, Landkreis Reutlingen****Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

24.07.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

01.08.2024

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

05.08.2024 – 04.09.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

05.08.2024 – 04.09.2024

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

23.10.2024

Ausgefertigt:

Pfronstetten, den

23.10.2024

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

31.10.2024

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Pfronstetten, den

31.10.2024

Bürgermeister