

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan "Wimsener Straße III", 2. Änderung

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld,

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

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und 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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 u. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.4 Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion, 4,50 m nicht übersteigen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

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

Die Gebäudeorientierung ist freigestellt.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.6.1 Sichtfelder

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenen Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt auch außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie freistehend sind, eine maximale Größe von 40m³ nicht überschreiten und min. 1,50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein 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 Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Grünanlage

Die gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen auszubilden bzw. zu erhalten.

Das Überfahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist gestattet.

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

Maßnahme 1: Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, Drainagen, Hof- und Stellplatzflächen ist auf den privaten Grundstücken einer Versickerung zuzuführen. Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von Dachflächen, Drainagen, Hof- und Stellplatzflächen flächenhaft über mind. 30cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

Maßnahme 2: Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplatz- und Hofflächen und Garagenzufahrten sind aus einem wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belag herzustellen.

Maßnahme 3: Baufeldräumung

Das Baufeld ist im Zeitraum von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche zu räumen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a und § 135 a Abs. 1 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen:

A 1: Die Ausgleichsmaßnahme A 1 umfasst die in Pfg 1 festgesetzten Maßnahmen.

A 2: Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die in Pfg 2 festgesetzten Maßnahmen.

A 3: Die Ausgleichsmaßnahme A 3 umfasst die in Pfg 3 festgesetzten Maßnahmen.

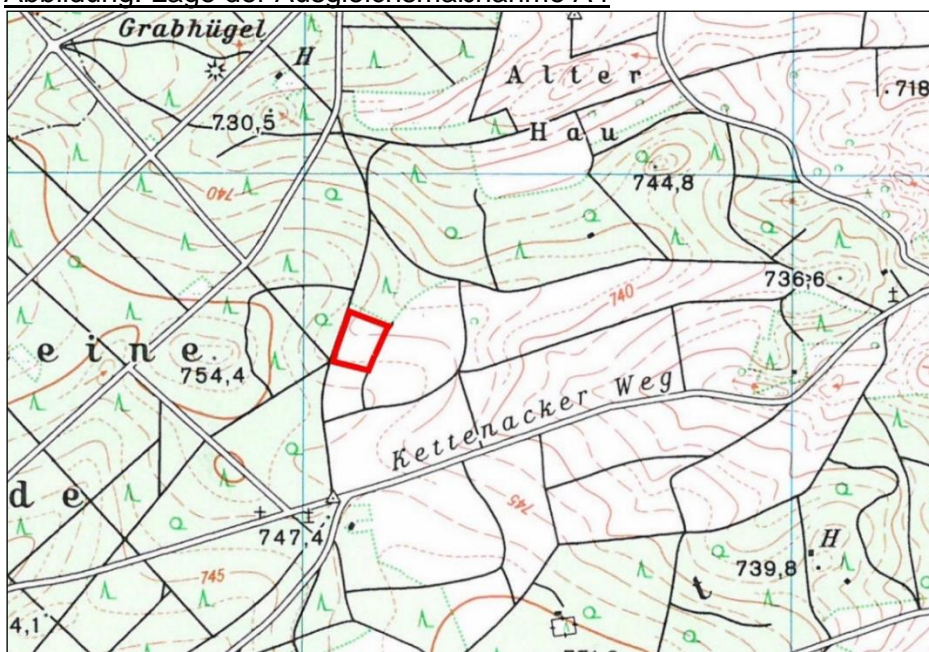
Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

A 4: Extensivierung einer Wiese, Gewinn Gässleswiesen

Flst. Nr. 888

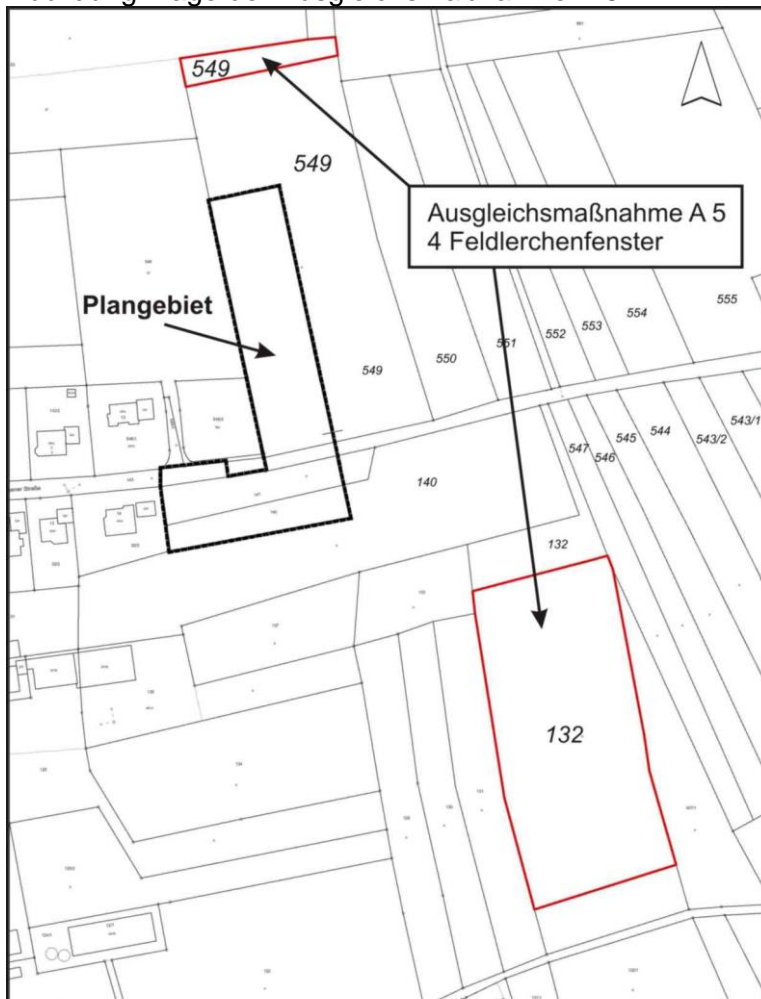
Auf einem Teilbereich des Flurstücks ist das bestehende Grünland auf einer Fläche von 2.530 m² zu extensivieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abbildung: Lage der Ausgleichsmaßnahme A4



A 5: Anlage von Feldlerchenfenstern

Abbildung: Lage der Ausgleichsmaßnahme A 5



Kartengrundlage: Allgemeines Liegenschaftskataster

Flst. Nr. 132 und 549

Der Lebensraumverlust der Feldlerche im Untersuchungsgebiet ist durch die Aufwertung des Lebensraums in der Umgebung zu kompensieren. Hierfür sind auf den umliegenden Ackerflächen dauerhaft 4 Lerchenfenster mit einer Größe von je ca. 20 m² anzulegen. Die Lerchenfenster müssen einen Mindestabstand von 20 m zu Straßen und Wegen und von 50 m zu Wald, Baumalleen und zur Siedlung aufweisen. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen. Die rechtliche Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge mit Landwirten.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Naturnahe Hecken

An den Außengrenzen der Baufelder sind gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans auf einer Breite von mind. 3,0 m gehölzartenreiche Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölze entsprechend Artenliste in Anhang 1.

Pflanzgebot 2: Laubbäume

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder Heister oder mittel- bis hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzbindung Pfb 1 ist darauf anrechenbar.

Bäume entsprechend Artenliste in Anhang 1.

Pflanzgebot 3: Wiese

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiese (Biotoptyp „Fettwiese“) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Feldwege als Gras-, Schotterwege oder mit wasserdurchlässiger wassergebundener Decke sind zulässig.

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

Pflanzbindung 1: Birnbaum

Der Birnbaum im Süden des Plangebiets ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Er ist während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten für Ausgleichsflächen im Plangebiet
 Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen –
 Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

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.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obstbäume	
Regionaltypische Sorten	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

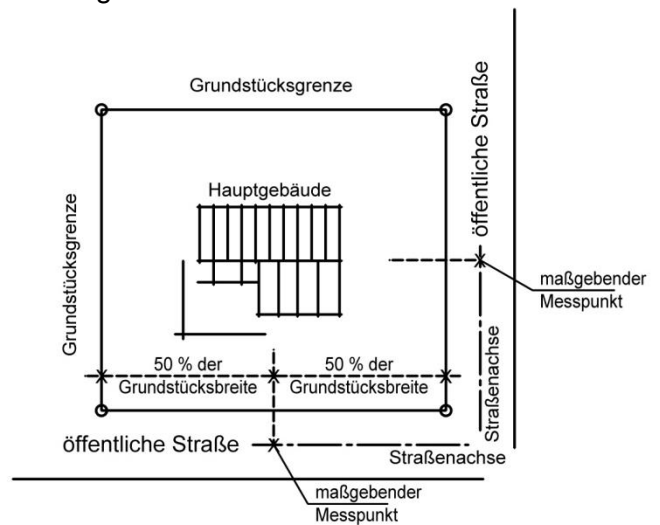
1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. $\pm 0,5$ m über oder unter der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Die verbindliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festgelegt.



2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse.

2.2 Bodendenkmale/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.3 Baugrund und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallsrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

2.4 Vermeidung von Falleneffekten/Schutz für Kleintiere

Zur Vermeidung von Falleneffekten für Kleintiere am Ortsrand wird empfohlen, Fensterschächte mit engmaschigem Draht zu sichern.

2.5 Umweltfreundliche Beleuchtung

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum und den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen. Auf die Licht-Leitlinie (UM 2001) wird verwiesen.

2.6 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 10°), einschließlich Garagen und Carport, mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht sollte eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke sollte daher mindestens 10 cm betragen.

2.7 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebiet „Kesselbrunnen/Kohlplatte“ (weitere Schutzzone, Zone IIIA) für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe VII und der Gemeinde Zwiefalten. Die Verbote und Vorschriften der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet vom 16.02.87 sind zu beachten.

2.9 Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmerfüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg in Freiburg regt deshalb an, bei Bedarf eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung offener oder lehmerfüllte Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

2.10 Pflege der festgesetzten planexternen Maßnahme A 4

Das Grünland ist entsprechend folgender Maßnahmen zu extensivieren und dauerhaft zu pflegen:

- Ausmagerung des Standorts durch Verzicht auf Düngung und 2-malige Mahd mit Abräumen des Mähguts
- Zusätzlicher Schröpfschnitt zwischen März und Mitte Mai bis zum Erreichen des Zielzustands

Nach Erreichen des Zielzustands einer Magerwiese:

- Jährliche 2-malige Mahd mit Abräumen des Mähguts
- Schnitt Ende Juni/Anfang Juli
- Schnitt Ende August/Anfang September
- Düngung bei Bedarf zur Erhaltung des Zielzustands

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften "Wimsener Straße III", 2. Änderung

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld,

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 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 treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

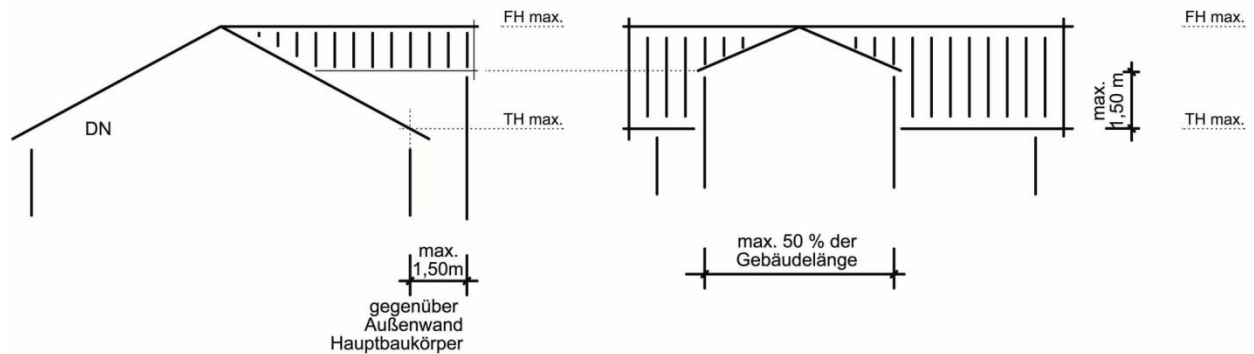
2. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen.
Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

3. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (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.

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



4. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachdeckung von Wohngebäuden muss mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe erfolgen.

Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

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

5. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder grelle Farbtöne zulässig.

6. **Garagen und Stellplätze** (§ 74 (1) LBO)

Auf zwei Nachbargrundstücken direkt nebeneinander liegende Garagen sind in Größe und Dachform/ Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

7. **Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)** (§ 74 (1) LBO)

Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.

Die Farbe von Empfangsanlagen ist dem baulichen Hintergrund (je nach Montageort: Wand- bzw. Dachfarbe) anzupassen.

8. **Einfriedigungen der Grundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

8.1 Erdauffüllungen und Abgrabungen über 2,0 m sind unzulässig.

8.2 Einfriedigungen der Grundstücke sind nur mit einer Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern zugelassen. Draht und Drahtgeflechte, die von diesen Pflanzungen überdeckt werden, sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, außerdem Rasenkantensteine bei den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten.

9. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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.

10. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Quer- und Zwerchgiebel
4. Dacheindeckung
5. Gestaltung der baulichen Anlagen
6. Garagen und Stellplätze
7. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)
8. Einfriedigungen der Grundstücke
9. Belagsflächen/ Freiflächen
10. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 25.02.2025

Pfronstetten, den 25.02.2025

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

Manuel Maier
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Wimsener Straße III", 2. Änderung und

2. Örtliche Bauvorschriften "Wimsener Straße III", 2. Änderung

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Tigerfeld, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss	20.03.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2024 – 08.05.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.04.2024 – 08.05.2024
Erneuter Entwurfsbeschluss	18.12.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	19.12.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs	10.01.2025 – 24.01.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Entwurfes gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	10.01.2025 – 24.01.2025
Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	25.02.2025

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 Manuel Maier

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtskräftig.

Pfronstetten, den

Bürgermeister Manuel Maier