Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan " Im Pfarrgarten "

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, 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 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.

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 (§ 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.3 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:

- Tankstellen.
- Gartenbaubetriebe.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

(Z = II)

TH (Traufhöhe)	max.: 6,30 m
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe)	max: 8,50 m

Die Firsthöhe wird von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim geneigten Dach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

Der Versatz beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 2,00 m betragen.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = Abweichende Bauweise:
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.
- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) mit einer maximalen Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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.

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

1.7.1 Sichtfelder
Die mit ”Sichtfeld” gekennzeichneten freizuhaltenden 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.

1.8 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: Friedhofsabstand
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. Sie dienen der Abstandhaltung zum angrenzenden Friedhof.

1.9.2 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgarten
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

1.10 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: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist 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 begrünte 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.

Maßnahme 3: Verwendung insektenfreundlicher Leuchten
Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur in notwendigem Umfang und in erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 5 m zu wählen. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin).

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

Pflanzgebot 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Je angefangene 400 m² des Baugrundstücks ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

1.12 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten im Plangebiet

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.

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feld-Ahorn	(*Acer campestre)*
Spitz-Ahorn	(*Acer platanoides*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche	(*Prunus avium)*
Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Winter-Linde	(*Tilia cordata*)

Obsthochstämme in Sorten

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

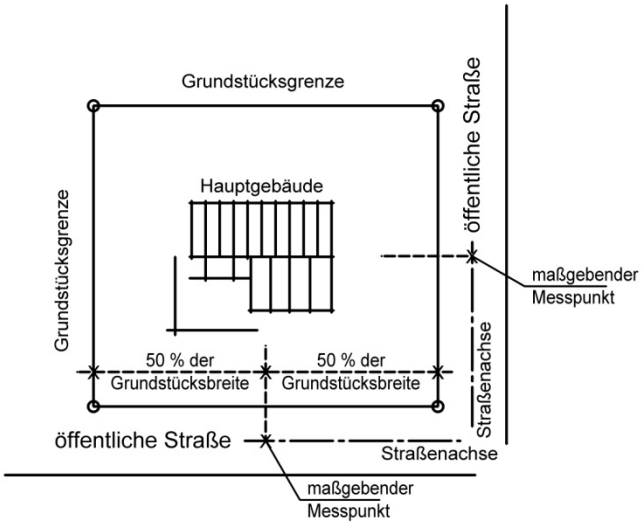
Pflanzbindung 1: Vorhandene Gehölzbestände
Am Nord- und Westrand des Baugebietes sind die vorhandenen Gehölzbestände als Pflanzbindung dauerhaft als dichtes Feldgehölz zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen in Intervallen von 10 Jahren ist zulässig, die Abschnitte dürfen max. 10 m betragen, der Wiederaufwuchs durch Stockausschläge ist zu tolerieren.

1.14 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.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. ± 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.



Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

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.

Gemäß § 2 Absatz 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) in der Fassung vom 17.12.2020 ist für die Erschließungsmaßnahme des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

Die Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019), durchzuführen.
Gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 sollen anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

2.2 Bodendenkmale/ Archäologische Denkmalpflege

a) Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterliche Siedlung Huldstetten“ (Prüffall, Listennr. 15), das um 1089/90 erstmals über die urkundliche Überlieferung fassbar wird. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzend liegt die Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Agatha (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG, Listennr. 14) umgeben von dem „Ortsfriedhof Huldstetten mit umgebender Kirchhofmauer und Beinhaus“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 16).

Für das Baugebiet selbst wurde im Vorfeld eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Es wurden keine archäologischen Befunde beobachtet bzw. angeschnitten. Die Untersuchung wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und/oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Gemeinde, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Reutlingen oder das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8, abteilung8@rps.bwl.de, Tel. 07071/757-2449.) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen (§ 20 DschG). Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Somit ist bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

b) Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. In den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebiet „Kesselbrunnen/Kohlplatte“ (weitere Schutzzone, Zone IIIA). Die Verbote und Vorschriften der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet vom 16.02.87 sind zu beachten.

2.5 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen nordwestlich landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen, auch auf Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können, sind zu dulden.

2.6 Freispiegelentwässerung

Schmutzwasser

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser durch eine Abwasserhebeanlage entsorgt und dem entsprechend hierfür vorgesehenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.
Alle Entwässerungsanschlüsse sind vom Grundstückeigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

2.7 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen 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

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich
zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.9 Friedhof

Die Grundstücke im Plangebiet, die an den Friedhof angrenzen unterliegen nach § 8 des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg (BestattG), den bestehenden Nutzungsbeschränkungen.
Demnach ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Friedhof ist durch eine Mauer eingegrenzt.
Während Bestattungen sowie an konfessionellen Totengedenktagen (wie z. B. Allerheiligen, Volkstrauertag) sind die Gepflogenheiten der Pietät einzuhalten.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Behörde bei Störung der Friedhofsruhe jederzeit geeignete Maßnahmen (z.B. durch Bepflanzungen/Bäume) auf dem Grundstück der Bauherren von den Bauherren fordern kann (Auflagenvorbehalt). Gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 LVwVfG dient der Auflagenvorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage. Die Behörde erhält damit die Befugnis, auch nach Ergehen eines Verwaltungsaktes Auflagen zu treffen, um damit auf einen eventuell zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht vorhersehbaren Entwicklung eines Vorhabens zu reagieren.
Sollten im vorliegenden Fall Störungen der Friedhofsruhe bekannt werden, kann diese Störung durch die Forderung einer geeigneten Maßnahme beseitigt werden. Derzeit wird von geringen zeitlichen Überschneidungen ausgegangen und dass gewährleistet wird, dass auf dem angrenzenden Friedhof Trauerarbeit geleistet werden kann. Sollte sich dies nicht bestätigen, können weitere Maßnahmen zu Lasten der Bauherren angeordnet werden.

3. Empfehlungen

3.1 Dachbegrünung

Es wird empfohlen die Dachflächen von Flachdachgaragen extensiv zu begrünen.

3.2 Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durch-sicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punkraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm). Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.
Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/)

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften "Im Pfarrgarten"

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten,

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 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:
Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

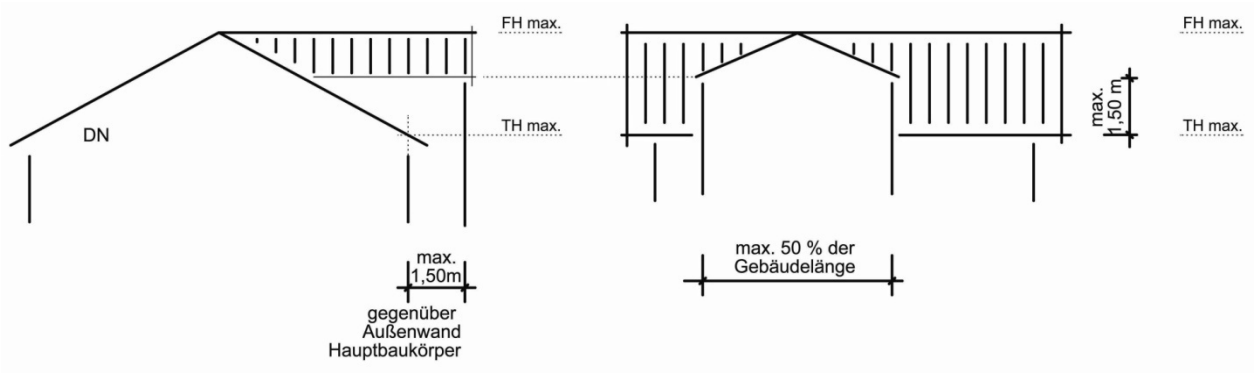
1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

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

2. Dachaufbauten (§ 74 (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.

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 nördlich der geplanten Straße A mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe erfolgen.
Südlich der geplanten Straße A ist die Dachdeckung von Wohngebäuden mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter, rotbrauner oder anthraziter Farbe zulässig.

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

Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.
Solarmodule sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

Geplante Grundstücke Nrn. 1, 3, 4, 5, 6 und 7
Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig.

Geplantes Grundstück Nr. 2
Auf den einzelnen Dachflächen von Gebäuden im geplanten Grundstück Nr. 2 sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur, auf der von der Kirchstraße abgewandten Westseite 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) und (2) LBO)

Auf zwei Nachbargrundstücken direkt angrenzender Garagen sind in Größe und Dachform/ Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
Auf dem Baugrundstück sind pro Gebäude mindestens 2 Stellplätze auszuweisen.

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

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

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.

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

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 26.01.2022

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

Pfronstetten, den 26.01.2022

Reinhold Teufel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Im Pfarrgarten" und

2. Örtliche Bauvorschriften "Im Pfarrgarten"

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Huldstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	25.11.2020
Frühzeitige Beteiligung Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	03.12.2020
- Einsichtnahme / Erörterung	11.12.2020 – 11.01.2021
Auslegungsbeschluss	27.10.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	04.11.2021
- Öffentliche Auslegung	12.11.2021 – 13.12.2021
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	26.01.2022

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfronstetten, den 26.01.2022

Gemeinde Pfronstetten Landkreis Reutlingen

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 03.02.2022

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Pfronstetten, den 03.02.2022

Bürgermeister