

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Rübteile II, Erweiterung“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Höhen Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normal Höhen Null - ü.NHN. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei mehrseitig geneigten Dächern bis zur Firsthöhe, bei Pultdach bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NHN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

GE

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die Versickerungsmulden in das zentrale Versickerungsbecken abzuleiten. Die Entwässerung über den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Versickerungsflächen

Im planmäßigen Einstaubereich der als Versickerungsmulden gekennzeichneten Bereiche sowie in den Auffangmulden für Oberflächenwasser am südlichen und östlichen Rand sind nach Abschluss der Rohbodenarbeiten mindestens 30 cm Oberboden zur Sicherstellung der Reinigungsleistung einzubauen. Über die Auswahl einer geeigneten Ansaatmischung sowie über entsprechende extensive Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung einer überstaubaren und dauerhaften Wiese herzustellen (vgl. Pflanzgebot PFG 2). Das Mähgut ist abzuräumen.

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Anpflanzen einer Feldhecke

Auf der im Bebauungsplan mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene, freiwachsende Gehölzpflanzung als max. 4 m hohe Niederhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Arten zu verwenden. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen.

Fachliche Hinweise

Zur Pflege der Feldhecke sind diese je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Ein Abschnitt soll nicht länger als 10 m sein. Formschnitte sind nicht zulässig.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Anlage von Blühflächen in Retentionsmulden und auf Freiflächen Pflanzgebot 2

Auf der im Bebauungsplan mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind artenreiche Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind für den dauerhaften Erfolg der Maßnahme durchzuführen.

Die Blühflächen sind durch Ansaat von regionalem Saatgut artenreicher Wiesen anzulegen. Sie sind jährlich einmalig im Spätsommer zu mähen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den im Bebauungsplan mit PFG 1 und PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind 6 standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanooides</i>
Esche <i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i> „Geessink“
Feldahorn <i>Acer</i>	<i>campestre</i> „Elsrijk“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>

Fachliche Hinweise

Gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (FLL 2010) muss der durchwurzelbare Raum mindestens 12 m³ Substrat aufweisen. Die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm muss mindestens 6 m² betragen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

1.9

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ersatzmaßnahme 1: Neuentwicklung einer Magerwiese

Auf den Flurstücken Nr. 667 und 668 (s. Anlage U3) ist durch Extensivierung der Bewirtschaftung eine Fettwiese (Flurst. Nr. 667) und ein Acker (Flurst. Nr. 668) in eine Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
(weitere Angaben siehe Umweltbericht)

Ersatzmaßnahme 2: Entwicklung einer mehrjährigen Brachfläche

Auf dem Flurstück/ *Fläche X [eine geeignete Fläche wird noch gesucht]* ist ein Brachstreifen von 0,1 ha bei einer Mindestbreite von 10 m anzulegen. Die Anlage kann als Blühstreifen oder Schwarzbrache erfolgen. Der Umbruch der Fläche muss im Spätsommer/Herbst bis spätestens 31.10. erfolgen. Die fachlichen Hinweise sind dabei zu beachten.

(weitere Angaben siehe Umweltbericht)

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.

2.2 Erdaushub

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. (weitere Angaben siehe Umweltbericht)

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Glastal" (WSG-Nr.-Amt 415.119) für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.4 Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmgefüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau regt deshalb an, ggf. eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.

2.5 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalsbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeit (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.6 Artenschutz

Es wird auf die Angaben im Umweltbericht, Teil II der Begründung zu folgenden Maßnahmen verwiesen.

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

2.6.1 Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen

Notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

2.6.2 Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung des Gebäudes, der Fahr- und Freiflächen ist auf die zu beleuchtenden Objekte (Fahrflächen) zu beschränken. Hierzu sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht zu ergreifen. (weitere Angaben siehe Umweltbericht)

2.6.3 Vogelkollisionsschutz

Fassaden mit einem Glasanteil oder spiegelnder Oberfläche von über 50 % und exponierte Glaselemente (z. B. Wintergärten, freistehende Glaselemente, verglaste Verbindungsgänge, Übereckverglasungen) sind zu unterlassen. Können solche Fassaden und Elemente nicht vollständig vermieden werden, so sind fachlich anerkannte Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

Fachliche Hinweise

Fachlich anerkannte Maßnahmen können dem jeweils aktuellen Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Vogelwarte Sempach entnommen werden

(https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf, zul. aufgerufen am 19.02.2026). Links mit weiteren Informationen und Empfehlungen finden sich auf der Homepage der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW; <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, zul. aufgerufen am 19.02.2026).

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile II, Erweiterung“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, 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 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

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) LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Die Dachflächen von geneigten Dächern von Gebäuden sind mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen nichtglänzenden Materialien einzudecken.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Von diesen dürfen keine Reflexionen auf die Kreisstraße K 6747 oder auf angrenzende Gebäude ausgehen.
3. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
4. **Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 1 LBO)**
PKW- Stellplätze sowie Abstell- und Lagerplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, soweit das anderen Vorschriften nicht entgegensteht.
Gewerblich genutzte Hofflächen sind davon ausgenommen.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigenschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

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

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Reutlingen, den 22.07.2026

Pfronstetten, den 22.07.2026

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

Nicole Frasch
1. Stellv. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Rübteile II, Erweiterung“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile II, Erweiterung“,

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung
- Einsichtnahme und Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

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

Nicole Frasch

1. Stellv. Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Nicole Frasch

Pfronstetten, den

1. Stellv. Bürgermeisterin