

LANDWIRTSCHAFT-SCHUPPEN

8763

GRENZE ÖK/SÖER1 FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

ZUGEORDNET ZUM BP

8771

FAHRRADWEG R5

7725

8766

8770

775

M=1:500

BIOTOP NR. 2814

8754

PFÄRENBERGLEWEG

8765

Sondergebiet Nummer SO(1) II

0,4 0,5

15-25°

OBST

8764

BIOTOP 2830a

RINNE

MULDENVER SICHERUNG

W

8761

STELLELÄCHE

8758

ASPHALT. WEG

W

8758

BIOTOP 2814

13,5

15,0

770

770

775

775

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

- Sondergebiet Nummer 1**

SO(1)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
Sondergebiet mit Zweckbestimmung § 11 BauNVO für ein Bauunternehmen beschränkt auf Lagerzwecke und zur Maschinen-, Geräte- und Materialunterbringung und für betriebsnotwendige Gebäude und Nutzungen sowie den erforderlichen Sozialräumen.
  
- 0,4

0,5

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 4 BauNVO  
In Verbindung mit § 19 Abs.4 BauNVO  
Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
  
- II

Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
  
- o

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
offene Bauweise § 22 BauNVO
  
- Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
  
- Flächen für Wasserwirtschaft § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB  
Zone III des Wasserschutzgebietes  
"Schlosshaldenquelle" im gesamten Plangebiet
  
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 + Nr.25a+b BauGB und § 1a BauGB
  
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
  
- Standort für das Anpflanzen von heimischen Bäumen
  
- Sonstige Planzeichen
  
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet Nr.1. § 9 Abs.7 BauGB
  
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Pfarrenbergle-Süd
  
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  
- XXXXXXXXXXXXXXX  
 X  
 XXXXXXXXXXXXXXX

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hier: II geschossige Bauweise
  
- Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hier Hochregallager (Höhe ab Betriebsebene bis zum höchsten Punkt maximal 3,5 m)

- Vorhandenes Gebäude
  
- Geplanter überdachter Hallenbereich
  
- Geplantes Gebäude
  
- Stellplätze
  
- Mauer aus Gabionen
  
- Natursteinmauer
  
- Erläuterung Entwässerungskonzept**
  
- Muldenversickerung
  
- Zisterne
  
- Klärgrube
  
- Regenwasserkanal RW Ø 100, Ø 150
  
- Entwässerungsrinne

NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

SO	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,5)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	15°-25°	Bauweise	Dachneigung

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

### Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.06.1962 Neubekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert worden ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**B E M E R K U N G ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES PFÄRREBERGLE-SÜD IM BEREICH DES SONDERGEBIETES NR. 1**  
Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfarrenbergle-Süd“ gelten weiterhin, werden aber durch Bauvorschriften zum Maß der Nutzung, zu den Nebenanlagen, den Außenanlagen und Einfriedigungen, sowie zu den Stellplätzen ergänzt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Lageplan des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 2. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Hochregallager in einer Höhe von der Betriebsebene bis zum höchsten Punkt gemessen, von maximal 3,5 m zulässig.

### 3. Zuordnungsfestsetzung

### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

### Planexterne Ausgleichsmaßnahme

(§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als externer Ausgleich wird die Maßnahme dem ÖKSoEr1 aus dem Ökokonto der Gemeinde Sonnenbühl zugeordnet und mit einem Kompensationsbedarf in Höhe von 13 160 Ökopunkte verbindlich festgesetzt. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme ist nachstehend dargestellt, die Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan angehängt.

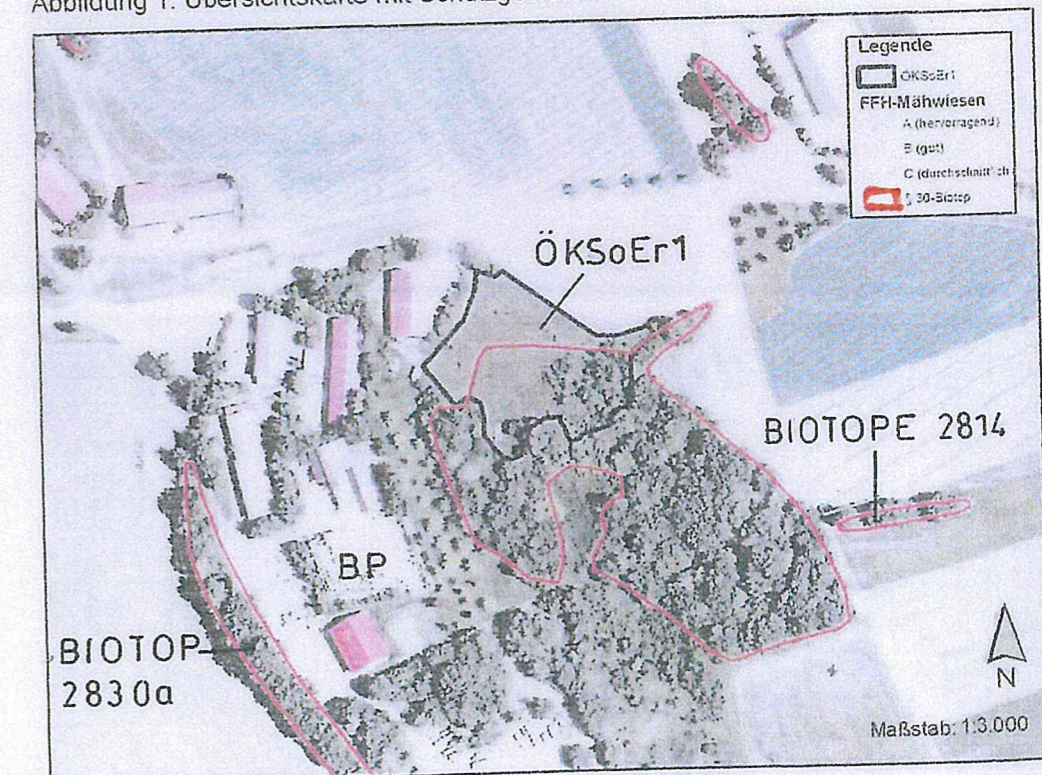
### Ausgleichsfläche

### Zuordnung zur Änderung des Bebauungsplanes

### Pfärrenbergle-Süd im Bereich des Sondergebietes Nr. 1

## Arten- und Biotopschutz

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Schutzgebieten



## HINWEISE AUF VORSCHRIFTEN

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Schlosshaldenquelle" (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der "Schlosshaldenquelle" des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe XV (Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 03.02.1989, in Kraft getreten am 15.03.1989).

Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend dem Stand der Technik so vorzunehmen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

### Rechtsgrundlagen sind:

- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl I S 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 ( BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v.11.2.2023.
- die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17 S. 389) in Kraft getreten am 01.01.2014..

## SATZUNG NACH § 74 LBO ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES PFÄRREBERGLE-SÜD IM BEREICH DES SONDERGEBIETES NR. 1

### RECHTSGRUNDLAGE

#### LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

#### 4. AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mulden für Sand, Siebschutt und Kies sind mit einem Holzlattenzaun von 1,60 m Höhe einzufrieden, PKW-Stellplätze und Kranabstellflächen sind mit einem Holzlattenzaun von 1,60 m bis 1,80 m Höhe einzufrieden. Mit der Zufahrt über ein neues Drehtor ist der Lagerplatzzugang gesichert.

## 5. STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, z.B. mit Schotter, Porenpflaster, Dränasphalt (wasserdurchlässiger Asphalt) oder Rasengittersteine. Im Bereich der Stellplätze und des Kranlagerplatzes dürfen keine Baumaterialien gelagert werden.

## AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PFÄRREBERGLE-SÜD“ IM BEREICH DES SONDERGEBIETES NR: 1

Beschlussfassung über die Aufstellung  
Des Bebauungsplanes nach § 13a BauG  
Durch den Gemeinderat Sonnenbühl  
am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht  
am ..... durch .....

Bebauungsplan mit Begründung öffentlich ausgelegt  
vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Bürger  
am ..... gem. § 3 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
am ..... gem. § 4 BauGB

Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen  
am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ergebnismitteilung  
am ..... durch ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat Sonnenbühl  
beschlossen  
am .....

Ausgefertigt  
Sonnenbühl, den .....  
.....  
Bürgermeister

In Kraft getreten durch Bekanntmachung  
am ..... durch ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Verfahrensvermerke bestätigt:  
Sonnenbühl, den

.....  
Bürgermeister

Städtebauliche Planung und Darstellung  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Gerhard Weber Freier Architekt  
Grillparzerweg 6 70192 Stuttgart  
Tel. 0711-2573328  
E-Mail [Webergrillparzer@aol.com](mailto:Webergrillparzer@aol.com)



Aufgestellt: Stuttgart, den 04.12.2017.  
Geändert: Stuttgart, den 03.06.2018.  
Geändert: Stuttgart, den 12.04.2019.  
Geändert: Stuttgart, den 22.12.2022.  
Redaktionell geändert, 12.06.2023.

710

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
PFÄRREBERGLE - SÜD  
IM BEREICH DES SONDERGEBIETES NR. 1  
ORTSTEIL ERPFINGEN**

**GEMEINDE S O N N E N B Ü H L**