

**Bebauungsplan
„Hag 3. Änderung“**

**Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
in Rosenfeld**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 14.12.2017

Stand vom 23.11.2017

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
V.	Städtebauliche Konzeption	6
1.	Bauliche Konzeption.....	6
2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.	Ver- und Entsorgung.....	6
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	7
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	8
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	8
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.	Art der Nutzung.....	9
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	9
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	9
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	9
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	10
6.	Bindung für Bepflanzungen.....	10
IX.	Örtliche Bauvorschriften	10
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	10
2.	Fassaden- und Dachgestaltung.....	10
3.	Werbeanlagen.....	10
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	11
5.	Einfriedungen.....	11
6.	Geländemodellierungen.....	11
X.	Anlagen	11

I. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hag 3. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

In diesem Falle werden in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hag“ und „Hag 2. Änderung“ Festsetzungen zu Maß, Stellung und äußerer Gestaltung von Bauwerken getroffen, die nicht mehr zeitgemäß sind. Einige dieser veralteten Festsetzungen stehen im Konflikt mit der Idee der heutigen Stadtplanung, bei der Wohngebiete mit individuellen Baukörpern gewünscht sind. Auch die Installation von Anlagen, die erneuerbare Energien nutzen, wird durch die bisherigen Festsetzungen erschwert.

Das Flachdach ist heutzutage eine beliebte Dachform und wurde auch schon von einigen Bauinteressenten gewünscht. Um die Festsetzungen auf den aktuellen Stand der zeitgemäßen Stadtplanung zu bringen, ist eine Änderung der bisherigen Bebauungspläne nötig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen außerdem „Interpretationsspielräume“ der bestehenden Bebauungspläne beseitigt und einheitliche Festsetzungen getroffen werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsende von Rosenfeld südlich der L 390 Richtung Leirdringen (s. Abb. II-1).

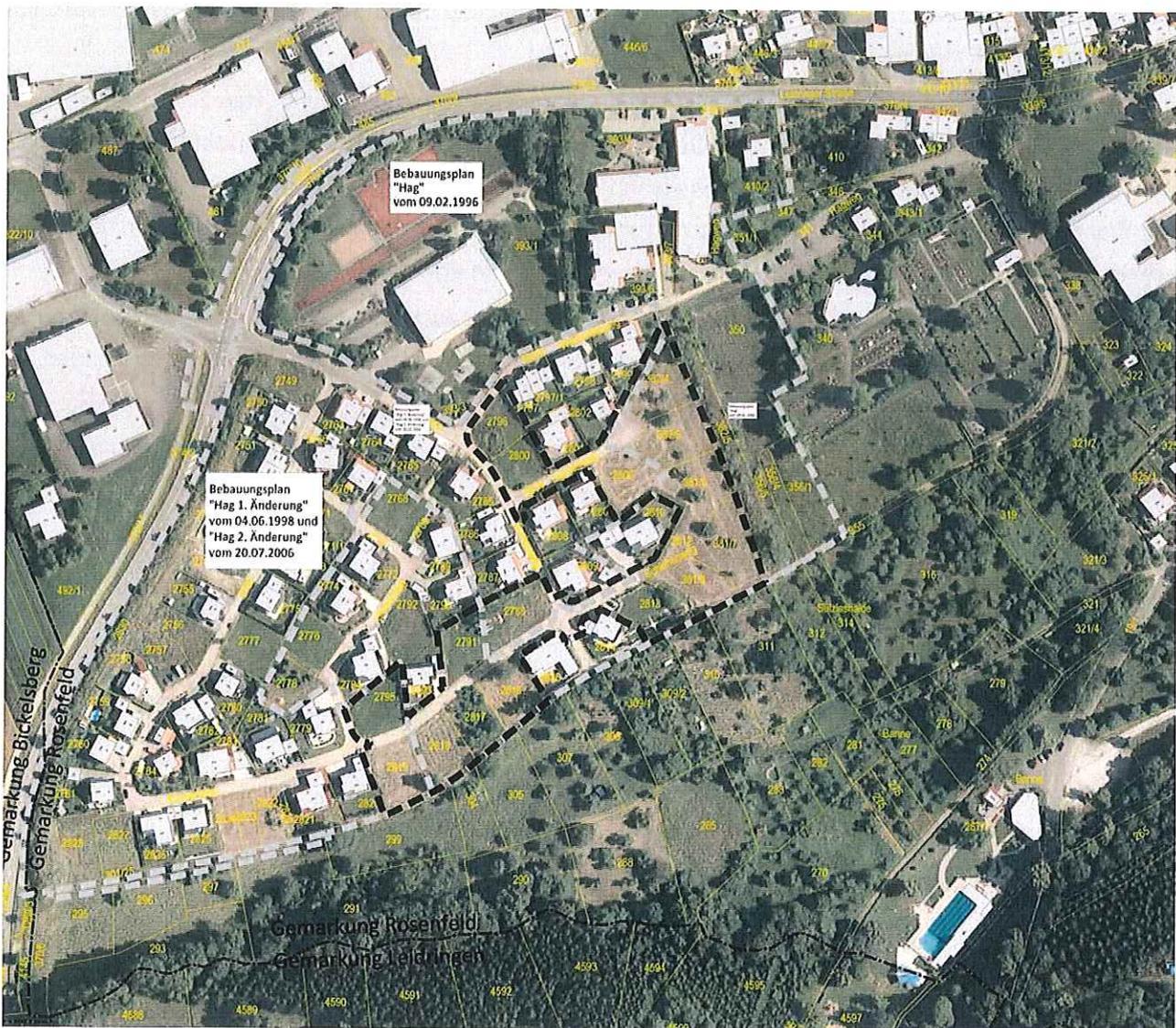


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,20 ha beinhaltet die Flurstücke

379/5 i.T.	381/6	381/7	381/8	382/4	382/6	2762 i.T.	2788
2791	2795	2796	2800	2804	2806	2812	2813
2816	2817	2818	2819				

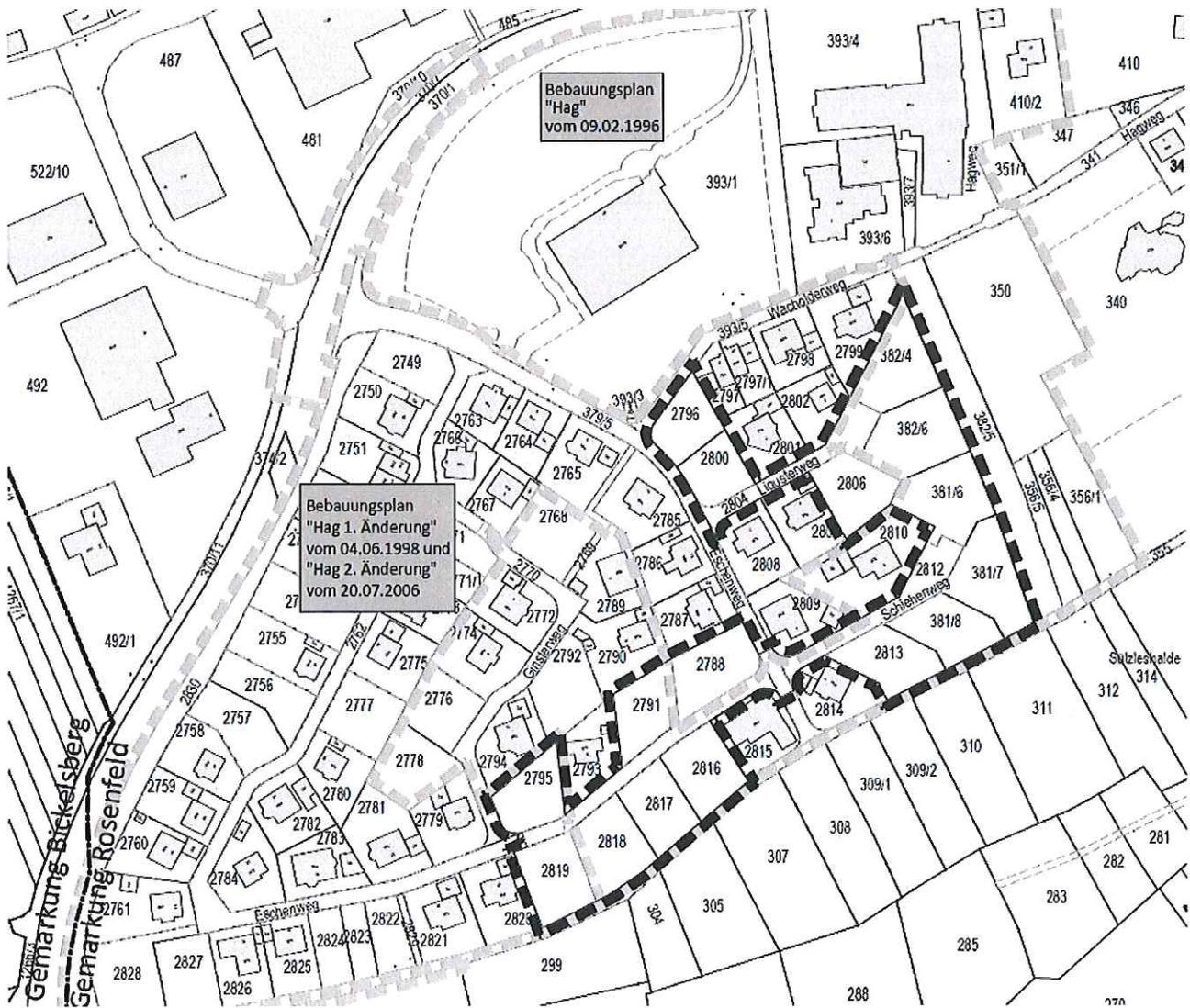


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hag 3. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-

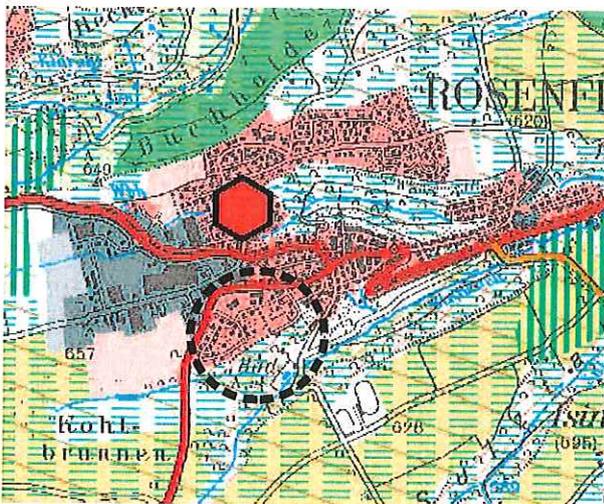


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

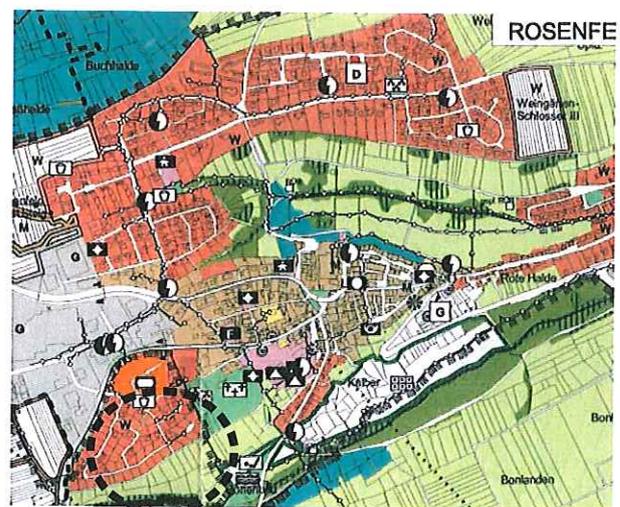


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb (s. Abb. III-1) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Stadt Rosenfeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

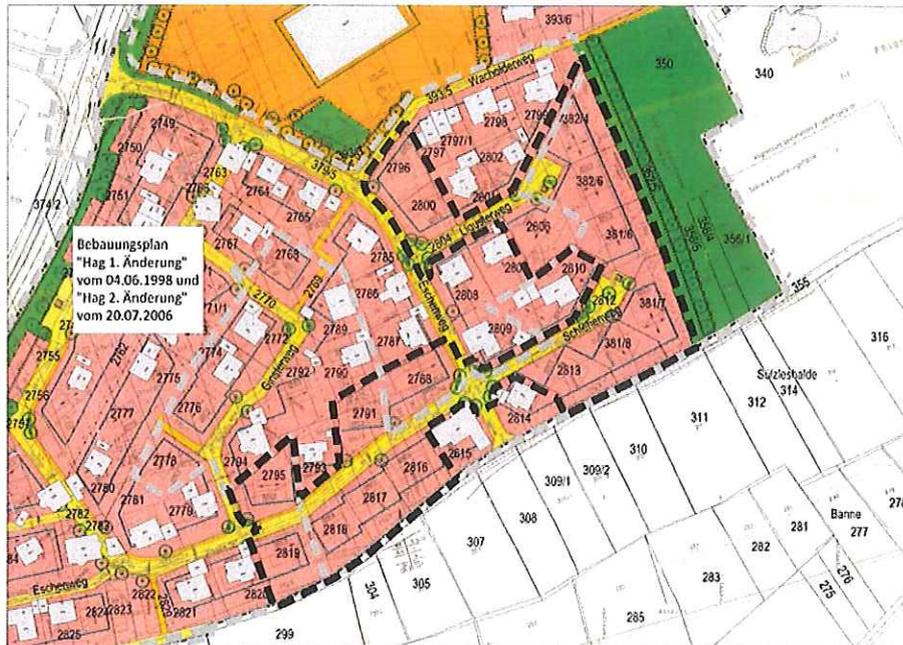


Abbildung III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hag“ vom 09.02.1996

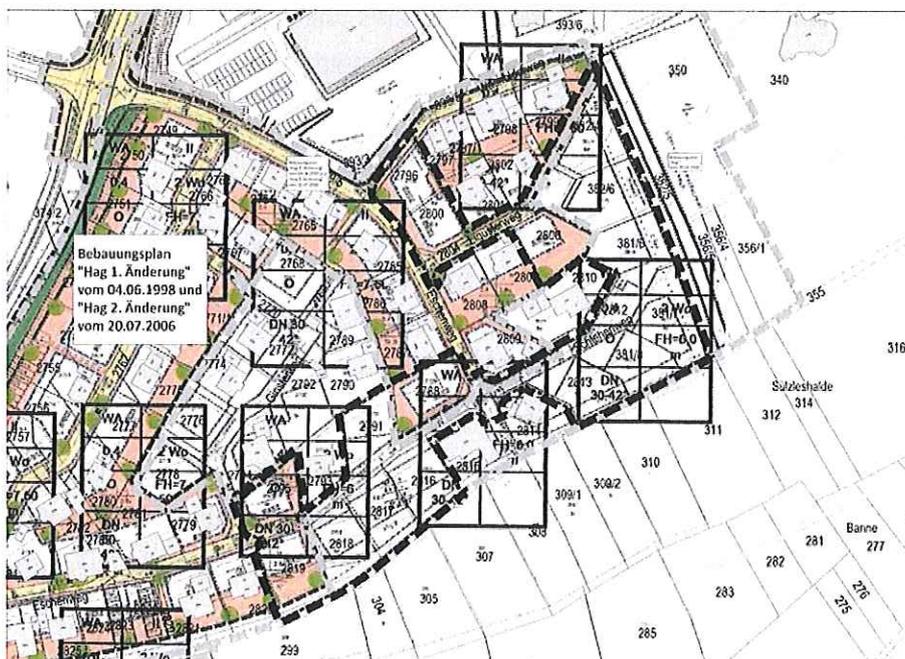


Abbildung III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hag 2. Änderung“ vom 20.07.2006

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrsfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet 'Sport'
- Öffentliche Grünflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Die wesentlichen Nutzungen bleiben unverändert. Festsetzungen, und dadurch Einschränkungen, in der äußeren Gestaltung von Bauwerken (Dachform, Stellung der Gebäude, Firstrichtung) sollen gelockert werden. Im Vergleich zu den bisher geltenden Bebauungsplänen „Hag“ und „Hag 2. Änderung“ soll die Gestaltung weiter gefasst werden, um somit ein modernes und individuell gestaltetes Erscheinungsbild zu erhalten.

Des Weiteren sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes „Interpretationsspielräume“ der bestehenden Bebauungspläne konkretisiert und einheitliche Festsetzungen getroffen werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, den Charakter des bisherigen Wohngebiets aufrecht zu erhalten und in eine moderne Form zu führen. Die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sollen in Zukunft nicht mehr festgeschrieben werden. Die frei wählbare Gebäudeausrichtung ist für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solar, Photovoltaik) von großer Bedeutung.

Des Weiteren soll die Dachform frei wählbar sein. Somit können in Zukunft auch Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Das Flachdach ist heutzutage eine beliebte Dachform und ist städtebaulich mit der umgebenden Bebauung verträglich. Festsetzungen zu Gebäudehöhen haben für Gebäude mit Flachdach gesonderte Maximalwerte.

2. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen „Eschenweg“, „Ligusterweg“ und „Schlehenweg“ bereits gesichert.

3. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich ein Mischkanalsystem. Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grund- und Oberflächenwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Zentrumslage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind Wiesenflächen mit vereinzelt Obstbäumen und angrenzende Wohngebietsbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Der östlich gelegene Friedhof hat einen gewissen Abstand zum Geltungsbereich und wird durch den bepflanzten Erdwall vom Plangebiet optisch nicht wahrgenommen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung folgender Maßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

- Gehölzrodungen sind zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nicht während der Brutzeit bzw. der Aktivitätsphase, also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober durchzuführen

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Auf Grund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet entspricht. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den bestehenden Verkehrsflächen. Die Umgebung des Plangebiets ist von einer offenen Bauweise geprägt, sodass die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hag“ und „Hag 2. Änderung“ festgesetzte offene Bauweise beibehalten wird.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hag“ und „Hag 2. Änderung“ übernommen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) = 4,50 m und der maximalen Gebäudehöhe (GH max) = 8,00 m, differenziert nach Dachform, begrenzt. Die städtebauliche Wirkung eines Satteldachgebäudes gegenüber eines Flachdachgebäudes ist bei gleicher Gebäudehöhe sehr unterschiedlich. Maßgebend für die Wahrnehmbarkeit der Gebäudehöhe ist immer die Wandhöhe und nicht der oberste Abschluss eines Gebäudes. Vor diesem Hintergrund wird eine differenzierte Wand und Gebäudehöhenfestsetzung bei Flachdächern getroffen.

Als Bezugspunkt der Gebäudehöhen dient die EFH. Die Höhenlage der EFH wird zukünftig je nach Lage des Baugrundstücks anhand der/den angrenzenden Straßenhöhen ermittelt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen auf den meisten Grundstücken auf 1 Vollgeschoss festgesetzt, um so einen weichen Übergang am Ortsrand zur freien Natur zu erhalten. Lediglich auf den beiden Grundstücken in der Mitte des Baugebiets können Gebäude durch Ausbau des Dachgeschosses auf zwei Vollgeschosse erweitert werden. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen sind jedoch auch hier auf 4,50 m (Wandhöhe) und 8,00 m (Gebäudehöhe) begrenzt, um eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet zu erhalten.

4.3. Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Somit wird der Charakter des bisherigen Wohngebietes gewährt, in dem bisher lediglich Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden und auch zukünftig gewünscht sind.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen und berücksichtigt den Aspekt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär - als Stellplatzflächen für einen PKW genutzt werden die eine Mindestdiefe von 5,50 m haben muss um sicherzustellen, dass die dort abgestellten PKW nicht in den Straßenraum ragen.

Es wird auf die Nebenanlagensatzung der Stadt Rosenfeld mit Rechtskraft vom 28.05.1997 verwiesen.

6. Bindung für Bepflanzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortschaftsrand von Rosenfeld. Östlich des Plangebietes befindet sich hinter einer Grünfläche mit bepflanztem Erdwall der städtische Friedhof. Um Eine Abgrenzung zur freien Natur bzw. dem Friedhof zu erhalten, wird eine Feldheckenpflanzung auf den privaten Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Um eine innere Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten, wird die Pflanzung eines klein- bis mittelkronigem Laubbaum pro Baugrundstück festgeschrieben.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die bisher geltenden Bebauungspläne „Hag“ und „Hag 2. Änderung“ lassen lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 – 42 ° zu. Zukünftig soll die Dachform frei wählbar sein.

In der heutigen Zeit äußern viele Bauinteressenten den Wunsch, ein Gebäude mit Flachdach errichten zu dürfen. Städtebaulich ist die Errichtung solcher Gebäude verträglich zur angrenzenden Bebauung. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Es wird auf die Festsetzungen der Dachgaubensatzung der Stadt Rosenfeld mit Rechtskraft vom 13.05.2015 verwiesen.

2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grellfarbige oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Rosenfeld ist wahrnehmbar dadurch geprägt, dass Wohngrundstücke gärtnerisch angelegt und durchgrünt gestaltet sind. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden müssen. Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

5. Einfriedungen

In Bezug auf sog. tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) wird geregelt, dass diese entlang der Straßen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden. Gleiches gilt für Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zu den Straßenverkehrsflächen, diese dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

6. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen ist.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 23.11.2017

Aufgestellt:

Empfingen, den 07.09.2017

zuletzt geändert am:

23.11.2017

Bearbeitende/r:

Joschka Joos

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Rosenfeld, den 15. Dez. 2017

Thomas Miller (Bürgermeister)

Ausgefertigt Rosenfeld, den 15. DEZ. 2017

Thomas Miller (Bürgermeister)

C

C

1872

1873

1874

1875