



Stadt  
Rosenfeld

## Bebauungsplan „Brühlstraße III“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung: 20. Oktober 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Hinweise .....	8
	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW .....	Anhang
	Begründung.....	Anhang
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 21.07.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 21.07.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 28.07.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.08.2022	bis 16.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 25.07.2022	bis 19.09.2022
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.11.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.11.2022

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rosenfeld übereinstimmen.

Rosenfeld, 09. JAN. 2023



---

Thomas Miller  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Rosenfeld,

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

**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)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Bei Gebäuden mit Satteldach und Walmdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,50 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung 0°-5°) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m nicht überschreiten.

Für alle anderen Dachformen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die EFH darf höchstens 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der niedrigste Schnittpunkt, zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 2538).

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstücks- und Entwässerungssituation des Gebäudes dies „zwingend“ erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

### 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig.

### 5. Größe der Baugrundstücke § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von jeweils 650 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von 0,50 m zur Straßenkante einzuhalten.

Carports müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.



8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in die Kanalisation abgeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

11. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Feldscheune und Zwetschgenbaum sollen erhalten bleiben. Falls im Zuge von Planänderungen Eingriffe in das Gebäude und den Obstbaum erfolgen sollen, sind diese außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

### 13. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

#### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1):

##### *Pflanzgebot für Hausgärten*

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Dabei sind die Empfehlungen des Landratsamtes Zollernalbkreis zu beachten. Eine Broschüre mit dem Titel „Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis“ kann über die Internetseiten des Landratsamtes Zollernalbkreis bezogen werden.

#### PFLANZGEBOT 2 (PFG 2):

##### *Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Anpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die Flächen dürfen außerdem nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

## 4 Hinweise

### 1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

### 2. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.



#### 4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 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. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

#### 5. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

#### 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, 20. Oktober 2022



i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung