

**BEBAUUNGSPLAN "TURMSTRASSE"  
in Rosenfeld-Brittheim**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**Planungsstand: 19.10.2017**

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Anpassung des Umwelt-RechtsbehelfsG und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie §4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodehöhe (EFH), der maximalen Gebäudehöhe (GH max) und der maximalen Traufhöhe (TH max.) begrenzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhe ist die im Lageplan festgesetzte Erdgeschossfußbodehöhe (EFH). Bei der EFH ist eine Abweichung +/- 30 cm zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Bei Flachdächern gilt: max. Gebäudehöhe = max. Traufhöhe + 50 cm Attika

**3.2. Grundflächenzahl (GRZ)**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

**3.3. Zahl der Vollgeschosse**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

**4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

**4.1. Bauweise**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen.

**4.2. Überbaubare Grundstücksflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, DIE AUF GRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND (SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN)**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**5.1. Flächen für Nebenanlagen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

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



**5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND EINSCHLIESSLICH IHRER NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
(FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN, FLÄCHEN FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRRÄDERN ETC.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Der festgesetzte „Müllabstellplatz“ ist ausschließlich als Sammelplatz am Abholtag zu nutzen.

**8. VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

**9. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

**10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

## **11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **11.1. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf jedem Baugrundstück ist eine Nisthilfe anzubringen.

## **12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT; EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherheit der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechend Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### **2. UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND ABFALLBESEITIGUNG**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen 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.

### 4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Böden, Grundwasser, Gewässer und in die Sedimente von Gewässern ist im Einzugsgebiet auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen,...) bedürfen eine wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.



## 5. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) sowie der einschlägigen Satzungen der Stadt Rosenfeld (Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung) als Brauchwasser genutzt werden. Für die Nutzung der anfallenden Dachwässer als häusliches Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Betrieb einer Waschmaschine, etc.) ist eine vorherige Genehmigung der Stadt Rosenfeld im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Der Antrag hat schriftlich zu erfolgen. Es ist die Installation eines zusätzlichen Verbrauchszählers der Stadt Rosenfeld erforderlich. Die Inbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Bei Verwendung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Solche Anlagen dürfen nur von einem zugelassenen Fachbetrieb installiert und in Betrieb genommen werden. Dabei sind die Trinkwasserverordnung und die gültigen technischen Regeln (DVGW-Regelwerk, DIN-Normen, etc.) zu beachten. Es sind durch einen zugelassenen Fachbetrieb zwei getrennte Versorgungssysteme auszuführen. Eine Verbindung zwischen Regenwasser-Nutzungsanlage und Trinkwassernetz bzw. Trinkwasser-Hausinstallation ist unzulässig. Zudem muss der Nutzer auf seine Kosten über einen von der Stadt bestimmten Fachgutachter die fachtechnisch einwandfreie Installation der Anlage nachweisen.

## 6. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

## 7. BELEUCHTUNG

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

## 8. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## 9. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Stadt wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.



**10. PFLANZLISTE**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

**Pflanzgebot: Großkroniger Laubbaum**

**(Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm)**

Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten. Zulässig sind außerdem hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume.

**11. PFLANZBINDUNG: EINZELBAUM**

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Bei dem zu erhaltenden Baum handelt es sich um ein Naturdenkmal.

Dieser muss vor den Erschließungsarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen durch Baumaschinen geschützt werden.

Dabei ist darauf zu achten, dass der Wurzelraum nicht übermäßig verdichtet oder geschädigt wird und das Befahren des Wurzelraumes mit Baumaschinen unterbleibt.

**12. MÜLLABHOLUNG**

Die Bewohner der Grundstücke, die nicht direkt über die Turmstraße oder Hauptstraße erschlossen sind, müssen ihre Abfallbehälter am Abholtag an dem dafür vorgesehenen Müllabstellplatz an der Turmstraße bereitstellen.

**13. BAUMRODUNGEN**

Vor einer Rodung von Bäumen im Winterhalbjahr muss nochmals mit geeigneten Mitteln sichergestellt werden, dass ggf. doch übersehene Spechthöhlen oder Ausfaltungen nicht als Winterquartier genutzt werden.

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 11.07.2017

**zuletzt geändert:**

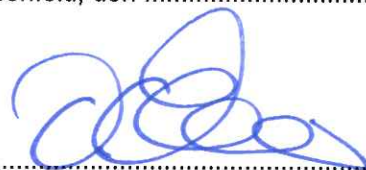
am 19.10.2017

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr - Stadtplanung  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen


**Anerkannt und ausgefertigt:**

Rosenfeld, den 30. Okt. 2017



Thomas Miller, Bürgermeister