



Stadt
Rosenfeld

Bebauungsplan „Seewiesen, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

In Rosenfeld – Heiligenzimmern / Zollernalbkreis

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.11.21

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
1.	Maßgebliche Faktoren.....	4
2.	Flächenbilanz.....	4
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
1.	Übergeordnete Planungen.....	5
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.	Hochwasser.....	7
V.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
VI.	Städtebauliche Konzeption.....	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	12
1.	Berücksichtigung von Starkregenereignisse.....	12
2.	Lärmimmissionen.....	12
3.	Altlasten.....	12
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze.....	14
5.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	14
6.	Verkehrsflächen.....	14
7.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
8.	Private Grünfläche.....	14
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	

Landschaft.....	14
10. Bindung für Bepflanzungen.....	14
X. Örtliche Bauvorschriften.....	15
1. Dachform und Dachneigung.....	15
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
3. Fassaden- und Dachgestaltung.....	15
4. Werbeanlagen.....	15
5. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	15
XI. Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

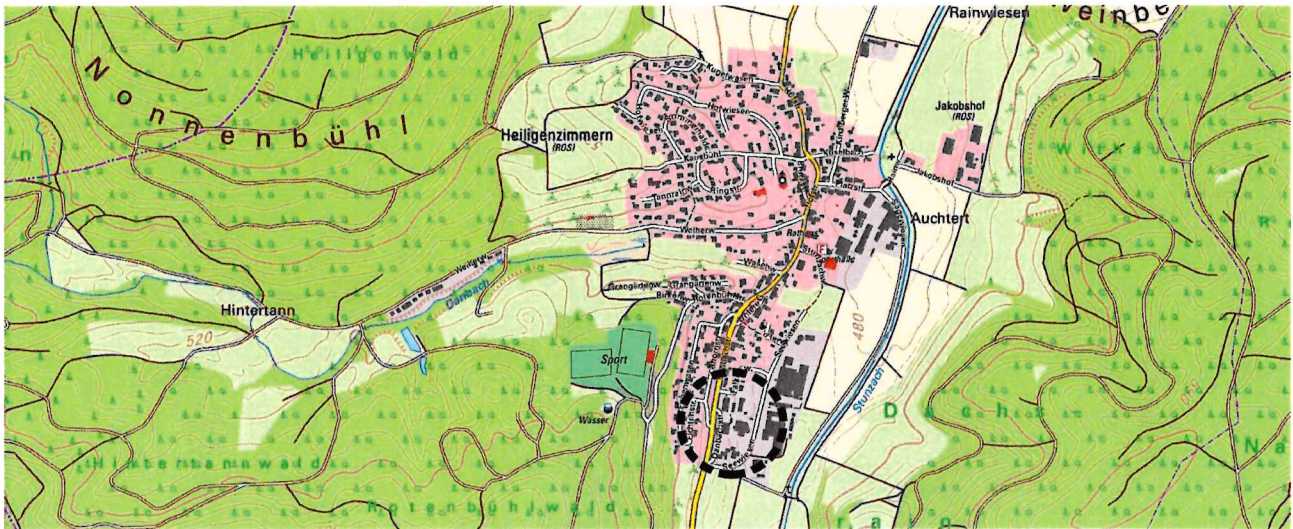
Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 153 in Rosenfeld – Heiligenzimmern möchte die bestehenden Gebäude abreißen, um ein neues Wohngebäude mit Bürogebäude für die ansässige Firma zu errichten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seewiesen“ vom 22.07.1983 ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, da dies aber nicht mehr der tatsächlichen Nutzung der Fläche entspricht, soll der Bebauungsplan geändert werden. Um das Vorhaben zu ermöglichen soll ein Mischgebiet festgesetzt werden und zudem das Baufenster angepasst werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bereits bebauten Gebiets geschaffen werden. Aufgrund der sehr eng gefassten Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan ist es derzeit nicht möglich eine verdichtete Bauweise in diesem Bereich zu erreichen. Dadurch soll auch die Möglichkeit für weitere Baumaßnahmen in der Zukunft geschaffen werden. Um auch für die angrenzenden Flächen die tatsächliche Nutzung dazustellen, werden auch diese in die Bebauungsplanänderung einbezogen. So wird die Nutzung innerhalb der Änderung vollständig in ein Mischgebiet geändert. Die bestehenden Festsetzungen des BBP „Seewiesen“ werden an die derzeit üblichen Festsetzungen angepasst, um so auch moderne und verdichtete Bauweisen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seewiesen, 2. 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.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Rosenfelder Stadtteil Heiligenzimmern direkt östlich der Danbachstraße im Gewann Seewiesen.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

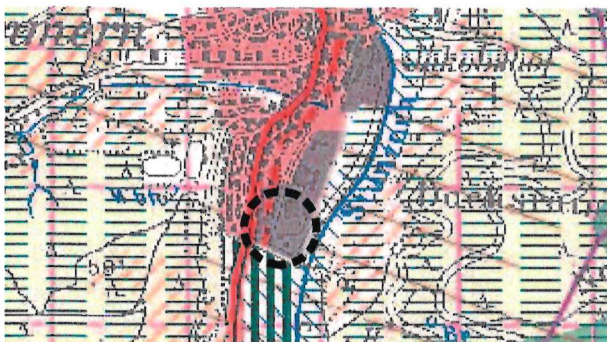
2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	4752 m²	≅ 100 %
Anteil private Grünfläche inkl. Pflanzbindung	439 m ²	≅ 9,2 %
Anteil Siedlungsfläche	4313 m ²	≅ 90,8 %
Davon maximal überbaubare Fläche (GRZ x 0,6)	2588 m ²	≅ 54,5 %

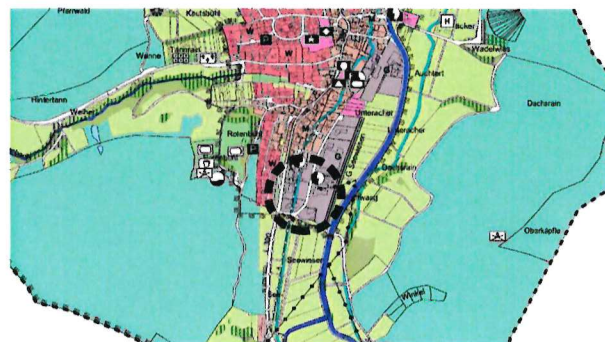
IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, Überschwemmungsgebiet.
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Seewiesen“: Gewerbegebiet, Pflanzgebiet, Leitungsrecht.
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Östlich angrenzend.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Östlich angrenzend.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L390 westlich angrenzend.

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

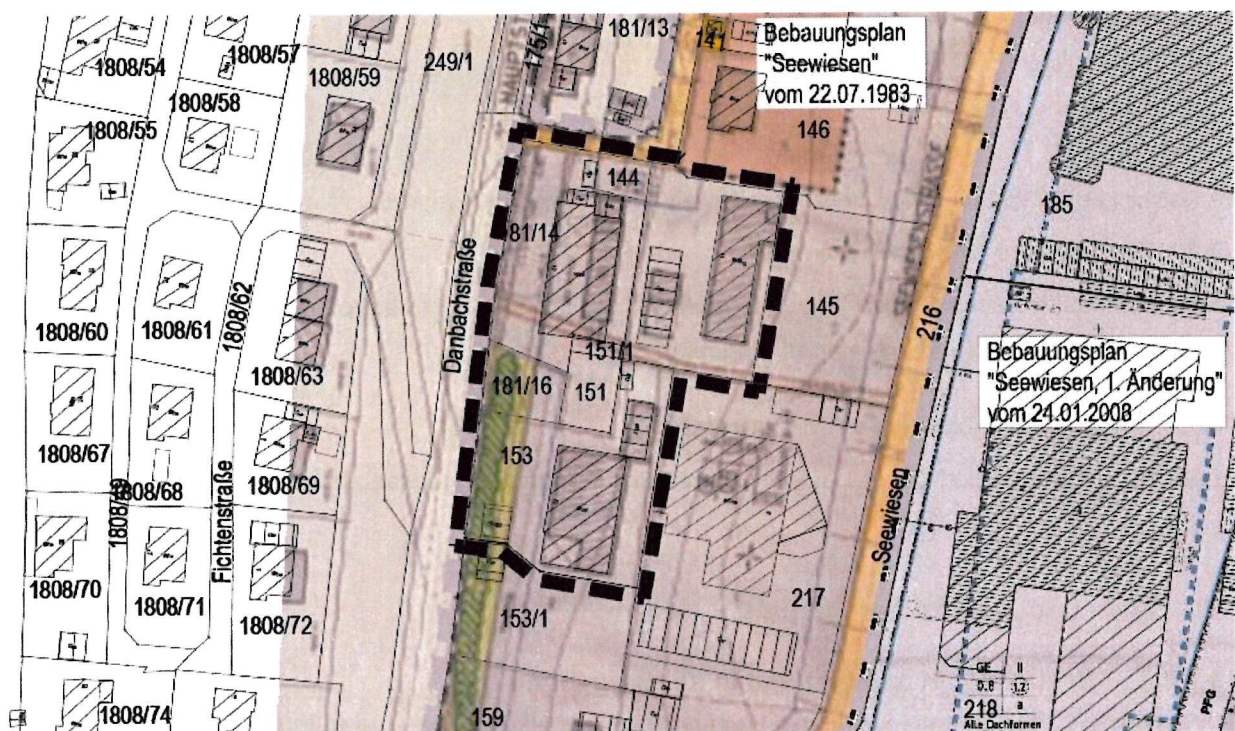
Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld wird die Fläche als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

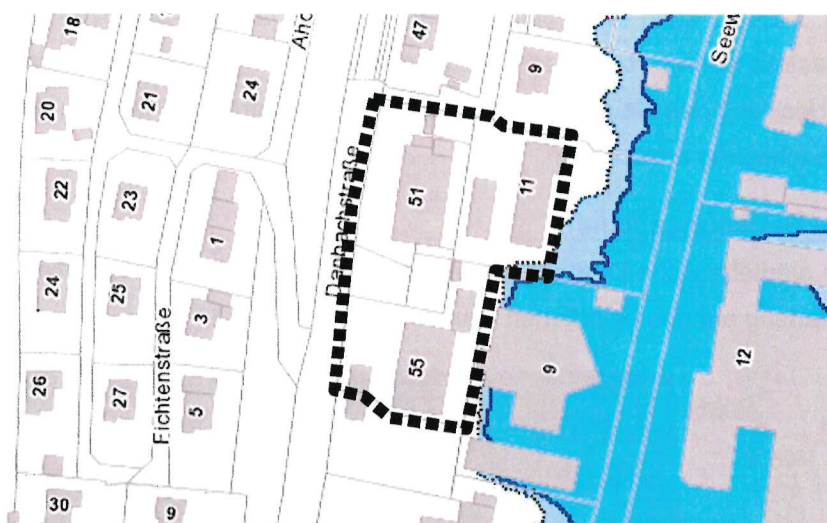
2. Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Seewiesen“ von der Planung auf den betroffenen Grundstücken überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seewiesen“

3. Hochwasser



Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete vom 05.03.2020

3.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Östlich grenzen die HQ100-Flächen entlang der Stunzach an das Plangebiet an.

3.2. Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)

Das Plangebiet tangiert an der östlichen Grenze minimal die festgesetzten HQ-extrem-Flächen der Stunzach.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- nicht störendes Gewerbe,
- Wohnen.

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

- Gewerbe,
- Wohnen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Nachverdichtung des bereits bebauten Gebiets geschaffen werden.

Aufgrund der sehr eng gefassten Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan ist es derzeit nicht möglich eine verdichtete Bauweise in diesem Bereich zu erreichen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Seewiesen“ (ein Vollgeschoss, max. Gebäudehöhe = 4,00 m) entspricht nicht den heutigen Standards für ein Mischgebiet mit nicht störendem Gewerbe.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Geplant ist der Abriss der bestehenden gewerblichen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 153, um ein neues Wohngebäude mit gewerblich genutzten Büroräumen zu schaffen. In einem zweiten Bauabschnitt ist ein Zukunft ein Verwaltungsgebäude geplant. Für die übrigen Flurstücke wird die Nutzung geändert, des Weiteren werden die Festsetzungen angepasst, um auch eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Danbachstraße“ im Westen, die „Seewiesen“ im Süden und den „Falkenweg“ im Norden erschlossen.

2.2. Innere Erschließung

Eine innere Erschließung erfolgt lediglich auf Privatgrundstücken, um das rückwärtig gelegene Grundstück wie bisher erschließen zu können.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche inklusive Pflanzgebot aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Seewiesen“ bleibt erhalten und wird dementsprechend festgesetzt.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für Abwasser handelt, bleibt die Entwässerungssystematik unverändert. Bei weiteren Bauvorhaben wird die Entwässerung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, 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 Biotop

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern die im Artenschutzbeitrag unter Kapitel IV geforderten Maßnahmen beachtet werden. Weiterhin ist eine ökologische Abrissbegleitung zwingend erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Biotopverbundes, außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten und Biotopen und beinhaltet keine FFH-Lebensraumtypen.

1.2. Boden

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß LGRB (2019) in der bodenkundlichen Einheit ‚Siedlung‘ und umfasst bereits größtenteils versiegelte und bebaute Flächen. Daher ist mit vorbelasteten Böden zu rechnen und durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beschädigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden. Bedeutsame Grundwasservorkommen im Gebiet sind nicht bekannt (LGRB 2019). Die LGRB (Kartenviewer 2019) macht für das Plangebiet und sein Umfeld in der Übersichtskarte der Hydrogeologischen Einheiten (1:50.000) die Angabe ‚Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger, meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen‘. Das Gebiet ist bis auf eine kleine Freifläche bereits vollständig bebaut oder versiegelt. Daher sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung oder negative Einflüsse auf den Grundwasserkörper zu erwarten.

1.4. Klima und Luft

Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, besitzt es keine Bedeutung zur Frischluftentstehung und für den Kaltluftabfluss. Zusätzliche starke Emissionen durch die Erweiterung um ein Firmengebäude werden nicht erwartet, da es sich um ein Unternehmen zur Herstellung von Tierfutter handelt.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und besitzt keine Erholungsfunktion oder aufwertende Funktion für das Ortsbild.

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

Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Gefährdungen der zuvor abgehandelten Schutzgüter zu erwarten, solange die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Lässt sich dieser Zeitraum nicht einhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine Fachkraft erneut zu überprüfen, ob gegenwärtig eine Nutzung als Brutplatz oder Quartier gegeben ist.
- Da eine Restunsicherheit bzgl. einer Nutzung als Winterquartier im nicht einsehbaren Bereich des Daches von Gebäude Nr. 1 und Nr. 3 (siehe Abb. 6 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) verbleibt, ist der Abbau der Innenisolierung während der Aktivitätsphase der Fledermäuse und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Gleichzeitig sollte der Eingriff jedoch außerhalb der Hauptphase der Jungenaufzucht erfolgen, um eine zukünftig jederzeit mögliche Wochenstube im Gebäude möglichst nicht zu gefährden. Geeignet wäre hierzu der August und September. Nach Abbau der Innenisolierung sollte unmittelbar mit den Arbeiten zur Dachaufstockung bzw. zum Abriss begonnen werden, damit kein erneuter Überprüfungsbedarf auf Fledermäuse notwendig wird. Alternativ kann in Rücksprache mit der ökologischen Baubegleitung auch bis zur Winterruhe der Fledermäuse abgewartet werden, wenn nach

Entfernen der Isolierungsschicht eine Eignung als Winterquartier nicht mehr gegeben erscheint. Bei Funden von Fledermäusen ergeben sich weitere Ausgleichsmaßnahmen.

- Gebäude Nr. 2 (siehe Abb. 6 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) ist in der Winterruhephase der Fledermäuse abzureißen.
- Aufgrund von zwei potenziell nutzbaren Nistplätzen für Nischenbrüter an den Gebäuden Nr. 1 und 3 (siehe Abb. 6 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) sind bei Verlust dieser Strukturen vor Beginn der Maßnahmen zwei Nischenbrüterkästen an den verbleibenden Bestandsgebäuden oder an Bäumen der direkten Umgebung zu verhängen.
- Erfolgt der Abriss von Gebäude 3 bzw. die Dachaufstockung an Gebäude 1 aufgrund der Thematik der Fledermäuse im Sommerhalbjahr, so ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen auch eine erneute Überprüfung auf an den Gebäuden nistende Vogelarten durchzuführen. Nachweise brütender Vogelarten würden den Maßnahmenbeginn bis ca. Oktober verzögern.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Berücksichtigung von Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage und ist bereits vollständig erschlossen. Mit einer Überflutung anhand von Starkregenereignissen (Hangwasser) ist nicht zu rechnen.

Die festgesetzte Überschwemmungsrisikofläche (HQ extrem) der östlich gelegenen Stunzach grenzt an das Plangebiet an bzw. tangiert es minimal am östlichen Geltungsbereiches. Aufgrund der minimalen Überlagerung ist im Plangebiet mit keinem Überflutungsrisiko zu rechnen.

2. Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L390 an. Aufgrund der bereits angeordneten reduzierten höchstzulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und der Ausweisung eines Mischgebiets wird davon ausgegangen, dass es keine Überschreitungen der zulässigen TA-Lärmwerte im Plangebiet gibt.

Das Baugebiet ist allerdings damit durch die vorhandene L 390 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung/ der Landkreis Zollernalbkreis deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

3. Altlasten

Das Plangebiet ist teilweise lt. WebGIS der Stadt Rosenfeld vorbelastet. Bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe ausgewaschen und weiter verteilt werden. Dies betrifft beispielsweise die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigentlichen Altlastengrundstück, aber auch die Ausleitungen von Niederschlagswasser aus Bereichen schädlicher Bodenveränderungen. Daher wird keine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt und die Entwässerung ist über das bestehende Mischsystem der Stadt Rosenfeld vorgesehen. Zudem müssen Stellplätze und ihre Zuwegungen nicht mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

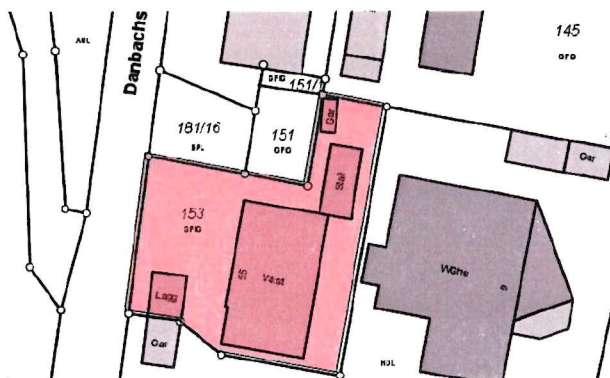


Abb. VIII-1: Auszug WebGIS "Altlasten" der Stadt Rosenfeld vom 26.03.21

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, dies entspricht der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grund der Lage ausgeschlossen. Um eine Agglomeration zu vermeiden, werden selbständige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Da sich derzeit im Plangebiet allerdings ein Raumausstatter mit Verkaufsflächen sowie ein Händler für Angelbedarf befinden, wird der Einzelhandel im Plangebiet, im Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb, nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sofern es sich nicht um einen separaten Einzelhandelsbetrieb handelt und kein zentrenrelevantes Sortiment verkauft wird.

Beim Angelbedarf kann die Stadt Rosenfeld gem. Tab. 6: „Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb“ i.d.R. festlegen, ob es einem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen ist oder nicht. Da es sich um ein Spezialangebot handelt, von dem keine Agglomerationswirkung ausgeht, soll das Sortiment im Plangebiet genehmigt werden.

Bei der Raumausstattung wären allenfalls Heimtextilien und kleinteilige Dekoartikel zentrenrelevant, die dabei aber eher Randsortiment sind. Das Hauptsortiment eines Raumausstatters (z.B. Teppiche/Teppichböden, Gardinen, Möbel etc.) ist nicht zentrenrelevant. Solange die Verkaufsfläche insgesamt dem Betrieb untergeordnet bleibt, ist auch diese vorhandene Nutzung im Plangebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf die festgesetzte EFH in Meter üNN beträgt 7,00 m bzw. 9,50 m. Damit kann das geplante Vorhaben umgesetzt werden und zudem wird für künftige Vorhaben eine dichtere Bauweise ermöglicht, da so zwei Vollgeschosse umgesetzt werden können.

2.2. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in Mischgebieten.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich.

3. Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und werden teilweise erweitert, um dem Plangebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Es gilt die Nebenanlagensatzung der Stadt Rosenfeld.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren sowie um ein festgesetztes Anbauverbot, welches in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium von 20 m auf 10 m bzw. 13 m reduziert werden kann.

6. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

7. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8. Private Grünfläche

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

10. Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten um zu gewährleisten, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhlungen“. Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf dabei insgesamt 70% der zugeordneten Dachlänge betragen und berücksichtigt damit in ausreichendem Maße, das Dachgeschoss adäquat als Wohnraum nutzen zu können.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

3. Fassaden- und Dachgestaltung

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

4. Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzung über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

5. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

5.2. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen beschränken sich darauf, dass aus Verkehrssicherheitsgründen ein Abstand zu Verkehrsflächen einzuhalten ist.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.10.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.11.2021

Bearbeiter:

Laura Müller, Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den **2.7. DEZ. 2021**



Thomas Miller (Bürgermeister)