



Stadt  
Rosenfeld

## Bebauungsplan „Jakobshof“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf  
zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Unter-  
richtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 12. November 2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplantentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Stadt Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

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

Stadt Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

**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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**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)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

In Teilfläche 3 sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 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 0,8 festgesetzt.

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

### Teilfläche 1:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 14 m.

Die maximal zulässige Höhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Punkt der Dachhaut bzw. der baulichen Anlage.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenangabe von 484,00 m ü. NN heranzuziehen, die maximal um 0,50 m überschritten werden darf. Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen ist zu beachten. Nr. 7

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist ausschließlich für technisch erforderliche Dachaufbauten zulässig.

### Teilfläche 2:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 28 m.

Die maximal zulässige Höhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Punkt der Dachhaut bzw. der baulichen Anlage.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenangabe von 482,6 m ü. NN heranzuziehen, die maximal um 0,50 m überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist ausschließlich für technisch erforderliche Dachaufbauten zulässig.

### Teilfläche 3:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 8 m.

Die maximal zulässige Höhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Punkt der Dachhaut bzw. der baulichen Anlage.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenangabe von 482,02 m ü. NN heranzuziehen, die maximal um 0,50 m überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist ausschließlich für technisch erforderliche Dachaufbauten zulässig.

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

In den Teilflächen 1 und 2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In der Teilfläche 3 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

#### 5. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 6. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

#### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Diese sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Einbindung baulicher Anlagen zugelassen.

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

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 verschiedener Vorkehrungen.

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, in deren Rahmen mögliche Vermeidungsmaßnahmen entwickelt werden.

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

##### *PFLANZGEBOT 1 (PFG 1): Randliche Eingrünung*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Anpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Baum- (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) und Straucharten (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) 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. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzugeben. 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.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebbracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. 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.

### 4. 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. Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, in deren Rahmen mögliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) entwickelt werden, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.