



Stadt  
Rosenfeld

# Bebauungsplan „Hofstetten I“, 4. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung: 29. Juli 2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Hinweise.....	6
	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW .....	Anhang
	Begründung.....	Anhang
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 20.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 27.05.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 20.05.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 27.05.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.06.2021	bis 05.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 31.05.2021	bis 05.07.2021
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 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

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert, ergänzt bzw. aufgehoben. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

### 1. Stellung der Gebäude § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung zur Stellung der Gebäude wird ersatzlos aufgehoben.

### 2. 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:

Baufeldfreimachung: Da ein Brutvorkommen von Vögeln in der „Bauruine“ auf Flurstück Nr. 46/4 und in dem kleinen Baum auf Flurstück Nr. 46/2 nicht gänzlich auszuschließen ist, sollen diese vor Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) entfernt werden.

### 3. 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)**

##### **Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

## 4 Hinweise

### 1. Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Die Satzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO der Stadt Rosenfeld vom 15. Mai 1997 ist zwingend zu beachten. Diese lautet wie folgt:

In den Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Pro Grundstück sind max. 2 nicht gleichartige Nebenanlagen außer Garagen und Stellplätze nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Abstandflächen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO). Nach §§ 5 und 6 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617) sind Abstandflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenanlagen enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 m<sup>2</sup> ist.

Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Gebäude als Nebenanlagen sind mit einem Brutto-Rauminhalt bis max. 40 m<sup>3</sup> zulässig.

### 2. Zulässigkeit von Dachaufbauten

Die Satzung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (Dachgaubensatzung), Rechtskräftig seit 13. Mai 2015, ist zwingend zu beachten. Diese lautet wie folgt:

Für alle Dachformen sind zulässig:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer max. Länge von max. 70 % der Dachlänge, auf der sie liegen.  
Zusätzlich muss ein Mindestabstand zum Giebel mit 1,00 m eingehalten werden.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m unter First in das Dach einbinden.
- Dachaufbauten auf der Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

### 3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Obtususton-Formation im Grenzbereich zur darunterliegenden Arietenkalk-Formation. Die Festgesteine werden im Plangebiet meist von quartärer Verwitterungs-/ Umlagerungsbildung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalk-Formation (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit Ölschiefergesteinen 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.

#### 4. Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche Wüstung Hofstetten und vorgeschichtliche Siedlungsreste“, ADAB-Id. 104447980 Arch. Zudem befinden sich im Nahbereich mehrere bekannte und vermutete Kulturdenkmäler, die eine intensive vorgeschichtliche Siedlungstätigkeit im Umfeld des Planungsgebiets erkennen lassen.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flurstücken können sich daher archäologische Befunde und Funde erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil hier in unbebauten Arealen gute Erhaltungsbedingungen für archäologische Strukturen zu erwarten sind.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. weitere archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Rosenfeld umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.