



Stadt  
Rosenfeld

# Bebauungsplan „Jakobshof“ Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 12. November 2021

---

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## 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)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¾ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie sind generell zulässig und erwünscht.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude und baulichen Anlagen sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden und bauliche Anlagen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anwendung des Merkblatts über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) wird empfohlen.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese sind nur aus dem Sichtfeld der südlich angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1. Oberflächenbefestigung

Oberflächen, einschließlich KFZ Stellflächen und Wege sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 3.2 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen sind zulässig. Dabei ist das „Pflanzgebot 1 – Randliche Eingrünung“ der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Jakobshof“ zu beachten.

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Diese sind nur in transparenter Bauart (Maschen, Stab- oder Knüpfgitter) auszuführen.

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Stadt Rosenfeld, den

Thomas Miller  
Bürgermeister