



Stadt  
Rosenfeld

## Bebauungsplan „Stützengarten, 1. Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Rosenfeld – Bickelsberg / Zollernalbkreis

### **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.07.2021 für die Sitzung am 23.09.2021



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>6</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	6
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	6
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	6
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>7</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
9.1 Art der Nutzung.....	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Bauweise.....	11
9.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	11
9.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	12
9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>12</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	12
10.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	12
10.3 Werbeanlage.....	12
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	12
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>13</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 4639 betreibt innerhalb der Ortslage einen Zimmereibetrieb und benötigt derzeit dringend Lagerflächen. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind in diesem Bereich allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten / Lagermöglichkeiten gegeben, weshalb hierfür eine Flächenalternative gesucht wurde.

Hierfür wurde das Flurstück 4639 als geeignet gesehen, da dieses unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und auch im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Wohnbauflächen, mit welchen durch die geplante Nutzung Konflikte entstehen können, gibt es im nahen Umfeld nicht. Die innerörtliche Gemengelage soll zudem langfristig für Wohnbauflächen nutzbar gemacht und gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Schuppen und Lagerflächen in den Außenbereich verlagert werden. Damit kann eine städtebauliche Ordnung entwickelt werden.

Die Stadt Rosenfeld möchte weiterhin den ansässigen Betrieb unterstützen und dem Eigentümer die Möglichkeit einer Lagerfläche bieten. Sowohl der Ortschaftsrat Bickelsberg als auch der Gemeinderat Rosenfeld haben dem vorliegenden Bauantrag als privilegiertes Vorhaben bereits im Jahr 2019 zugestimmt. Da allerdings keine Privilegierung vorliegt und auch kein Bebauungsplan besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im unüberplanten Bereich erforderlich.

Aus diesem Grund möchte die Stadt nun das Verfahren des Bebauungsplans „Stützengarten, 1. Erweiterung“ einleiten. Vorgesehen ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans „Stützengarten“ vom 18.03.2004 und damit die Festsetzung eines Gewerbegebiets „Lager“. Dadurch kann der Bau des Lager-schuppens ermöglicht werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bickelsberg. Im Norden grenzen bestehende landwirtschaftliche Schuppen an. Im Osten und Süden folgt das Gelände der Firma Rauch und im Westen die „Albstraße“.

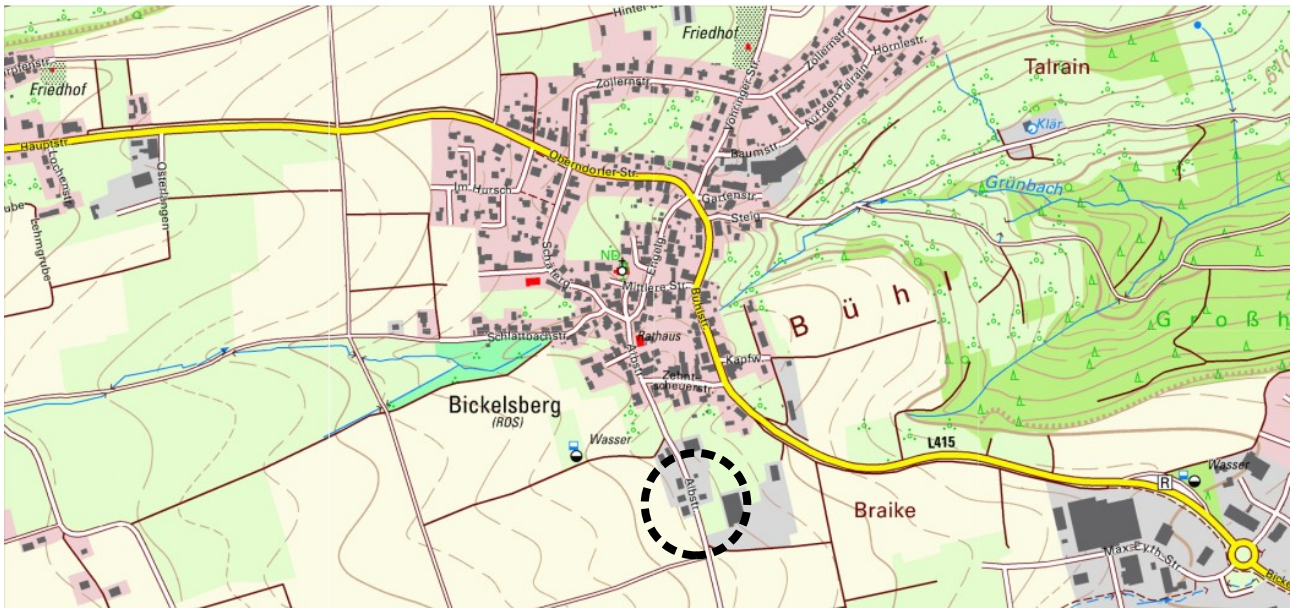


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 645 m<sup>2</sup> beinhaltet das Flurstück Nr. 4639 (neue Flurstücksnummer nach Flurbereinigung).

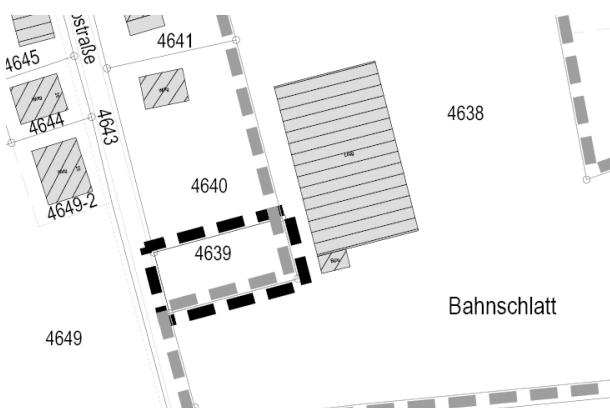


Abb. 2-1: Geltungsbereich des Bauungsplanes  
„Stützengarten, 1. Erweiterung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

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

#### 3.1 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.

#### 3.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 645 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Siedlungsfläche (hier: Gewerbe)	ca. 645 m <sup>2</sup>	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		<b>ca. 516 m<sup>2</sup> &lt; 20.000 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Flächennutzungsplan	gewerbliche Baufläche - Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	Angrenzend: BBP „Stützengarten“ vom 18.03.2004
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

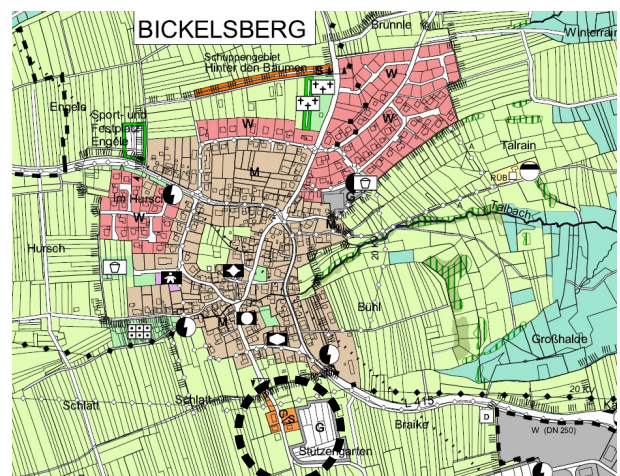


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar - Alb vom 26.11.2013 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld wird die Fläche als gewerbliche Baufläche - Planung dargestellt.

Widersprüche von der Planung zur übergeordneten Planung bestehen daher nicht.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- private Grünfläche

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

- gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche - Schuppengebiet
- landwirtschaftliche Flächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung eines gewerblichen Lagerschuppens geschaffen werden, sodass der bestehende Zimmereibetrieb langfristig bestehen kann.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Geplant ist der Bau eines gewerblichen Lagerschuppens auf geplanter Gewerbefläche, angrenzend zum bestehenden Areal der Fa. Günter Rauch Holzhandel und -verarbeitung.

Mit dem geplanten Lagerschuppen werden die erforderlichen Grenzabstände von mind. 2,50 m eingehalten. Lediglich die Dachüberstände unterschreiten den Abstand i.T. Laut § 5 LBO sind diese allerdings in einem geringeren Abstand zu angrenzenden Grundstücken zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist grundsätzlich vom Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

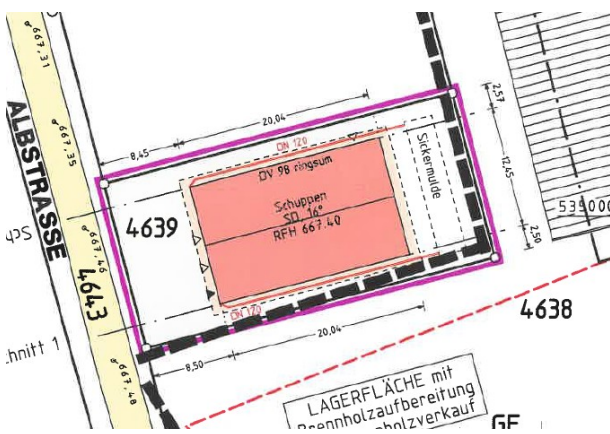


Abb. 6-1: Auszug Bauantrag für Bauvorhaben

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende, bestehende „Albstraße“.

### 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind, um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen.

### 6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zur Rückhaltung und Versickerung gebracht.

Auf einen Anschluss an das Frisch-/ und Abwassernetz wird aufgrund der geplanten Nutzung eines Lagerschuppens und nicht vorhandener Leitungen vor Ort verzichtet.



## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 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:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Grünflächen ca. 645 m <sup>2</sup> ca. 100,00 % <b>Geltungsbereich: ca. 645 m<sup>2</sup> 100,00 %</b>	GE-Flächen ca. 645 m <sup>2</sup> GRZ = 0,80 - überbaubar: ca. 516 m <sup>2</sup> ca. 80,00 % - Freianlagen: ca. 129 m <sup>2</sup> ca. 20,00 % <b>Geltungsbereich: ca. 645 m<sup>2</sup> 100,00 %</b>	
	Anteil versiegelter Flächen: ca. 0 m <sup>2</sup> ca. 0,00 %	Anteil versiegelter Flächen: ca. 516 m <sup>2</sup> ca. 80,00 %	
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotop	Es handelt sich beim Plangebiet um Wirtschaftsgrünland ohne Baumbestand. Ob dieses dem Status ‚FFH-Mähwiese‘ entspricht, muss im Rahmen einer erneuten Untersuchung (Vegetationsschnellaufnahme) vor dem 1. Schnitt im April/Mai 2021 geklärt werden.	Im Falle, dass es sich um eine FFH-Mähwiese handelt, wäre ein flächenmäßiger 1:1-Ausgleich notwendig. Die Auswirkungen wären unter Umsetzung dieses Ausgleiches nicht erheblich.	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Biotopverbundflächen.	-	keine Auswirkungen
<b>biologische Vielfalt</b> - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den verwiesen wird. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern im Frühjahr 2021 zwei weitere Begehungen zur Einschätzung der Avifauna erfolgen, und bei Verdacht auf eine Betroffenheit vertiefende Untersuchungen während der Brutzeit (bis ca. Juli 2021) durchgeführt werden, aus welchen ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen folgen.	vmtl. nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Das Plangebiet liegt in der geologischen Schicht des Unteren Jura (Quelle: LGRB, 2019). Gemäß Bodenkarte M 1:50.000 (GeoLaBK50) handelt es sich um Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine mittlere Wertigkeit (2.33) aufweist. Es wird jedoch die Wertstufe ‚sehr hoch‘ (4.0) in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe erreicht.	Verlust von Böden, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine mittlere Wertigkeit aufweisen. Da die Vorhabensfläche lediglich mit einem Schuppen bebaut werden soll, nur wenig erheblich.	wenig erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	keine Auswirkungen
<b>Grundwasser</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Das Gebiet weist bodenbedingt eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es handelt sich bei den im Untergrund anstehenden hydrogeologischen Einheiten gemäß Kartendienst der LUBW um einen Grundwassergeringleiter. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Aus der Überbauung mit einem einzelnen Schuppen und der damit verbundenen Versiegelung resultiert zunächst ein Verlust an Grundwasserneubildung, wenn dieser auch aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens und der geringen Fläche vergleichsweise minimal ausfällt. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung als Schuppen nicht zu erwarten.	nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Es handelt sich um eine Grünlandfläche in fast ebener Lage, die am Ortsrand liegt. Ein Kaltluftabfluss über diese Wiesen in den Siedlungskörper hinein ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Hingegen kann von der Entstehung gewisser Kaltluftmengen über der Wiese ausgegangen werden.	Aufgrund der ebenen Lage ist ein Kaltluftabfluss über die Wiese im Plangebiet in den Ort hinein nicht zu erwarten und würde durch die Bebauung mit einem einzelnen Schuppen auch nicht beeinträchtigt. Der Einfluss auf die Kaltluftentstehung wird aufgrund der geringen Größe der Baufläche als nicht erheblich erachtet. Es ist außerdem mit keinen zusätzlichen Emissionen zu rechnen.	nicht erheblich
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Das Plangebiet trägt als reine Grünlandfläche nicht wesentlich zum Abwechslungs- und Strukturereichtum in der ortsangrenzenden Landschaft bei.	Die Bebauung erfolgt in Form eines einzelnen Schuppens direkt neben einem bereits bestehenden Betriebsgebäude.  Eine nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.	nicht erheblich
<b>Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Die angrenzenden Wirtschaftswege werden vmtl. von Spaziergängern genutzt. Eine gewisse Funktion für die Erholung der ansässigen Bürger erscheint aufgrund der direkten Ortsrandlage als gegeben. Bestehende Wegeverbindungen werden durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.		nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.		keine Auswirkungen
<b>Mensch</b>	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.		nicht erheblich
<b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b>	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch den Bau eines einzelnen Schuppens keine zusätzlichen, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.		keine Auswirkungen
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt</b>	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch den Bau eines einzelnen Schuppens keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Es handelt sich um die geplante Bebauung mit einem einzelnen Schuppen. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit bereits realisierten Vorhaben abgeleitet werden.		nicht erheblich
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Schuppen kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- ~~Um die Qualität der Grünlandfläche beurteilen zu können, muss im Frühjahr (April/Mai) 2021 vor dem ersten Schnitt eine erneute Untersuchung (Vegetationsschnellaufnahme) erfolgen.~~
- ~~Innerhalb dieses Untersuchungszeitraumes erfolgen auch zwei Untersuchungstermine zur Avifauna. Er gibt sich währenddessen ein Verdacht auf eine Betroffenheit, müssen vertiefende Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2021 erfolgen, aus denen sich ggf. weitere nötige Ausgleichsmaßnahmen ergeben.~~  
~~Aufgrund des Projektbeginns in den Wintermonaten, konnten keine umfänglichen Artenschutzrechtlichen Begehungen erfolgen. Während der Beteiligung sind daher weitere Begehungen erforderlich. Ggf. müssen anschließend artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.~~
- Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	<i>Nicht relevant, da gewerbliche Nutzung geplant</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Nicht relevant, da gewerbliche Nutzung geplant</i>
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Aufgrund geringer Versiegelung nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Derzeit nicht bekannt
Geologie und Baugrund	Derzeit nicht bekannt
Altlasten und Bodenverunreinigung	Derzeit nicht bekannt

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Lagerschuppens und der angrenzenden Nutzung „Gewerbegebiet“ wird ein Gewerbegebiet „Lager“ festgesetzt. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend dem angrenzenden Bebauungsplan „Stützengarten“.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist an das geplante Vorhaben angepasst. Die Bezugshöhe ist als Wert über Normalnull festgesetzt, dadurch wird sichergestellt, dass sich das Gebäude städtebaulich ins bestehende Gebiet einfügt.

#### 9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um das Grundstück mit lediglich 645 m<sup>2</sup> vollumfänglich als Lagerfläche nutzen zu können. Damit wird eine weitere Flächenversiegelungen an anderer Stelle vorgebeugt.

### 9.3 Bauweise

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

### 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zur „Albstraße“ und zu den angrenzenden Grundstücken. Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

### 9.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

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.

## 9.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Auf einen Anschluss an das Frisch-/ und Abwassernetz wird aufgrund nicht vorhandener Leitungen im Gebiet verzichtet. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher auf dem Privatgrundstück in geeigneter Form gesammelt und zur Versickerung gebracht werden.

## 9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

~~Aufgrund des Projektbeginns in den Wintermonaten, konnten keine umfänglichen Artenschutzrechtlichen Begehungen erfolgen. Während der Beteiligung sind daher weitere Begehungen erforderlich. Ggf. müssen anschließend Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.~~

Zusätzlich Es wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück ein Laub- oder Obstbaum, vorzugsweise Streuobst gepflanzt werden muss, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen entsprechen dem angrenzenden Bebauungsplan „Stützengarten“.

### 10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassaden sind auf Grund der geplanten Nutzung als Lagerschuppen im Außenbereich lediglich in einer Holzverschalung in naturbelassenen Farbtönen zulässig.

### 10.3 Werbeanlage

Aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerschuppen werden Werbeanlagen in Größe, Art und Lage eingeschränkt.

### 10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

#### 10.4.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren und den Eingriff auf das unabdingbare Maß zu reduzieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

#### 10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### 10.4.3 Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

## 11. Anlagen

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~09.02.2021~~ 21.06.2021

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.04.2021 für die Sitzung am 20.05.2021

Geänderte Fassung vom 16.07.2021 für die Sitzung am 23.09.2021

### Bearbeiter:

Jana Walter, Ramona Surgalla



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den .....

.....

Thomas Miller (Bürgermeister)