



Stadt
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld

Bebauungsplan „Peterleshag, 1. Änderung“,
Rosenfeld

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften und
Begründung**

Fassung: 24.09.2026

FRITZ &
GROSSMANN





Projekt: Bebauungsplan „Peterleshag, 1. Änderung“, Rosenfeld

Planungsträger: Stadt Rosenfeld
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld

Landkreis: Landkreis Zollernalbkreis

Projektnummer: 1410

Bearbeitung: Schriftliche Ausarbeitung:
Elena Agapova, M. Eng.
Irina Oreschko, Dipl.-Ing.

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc. (Büroleitung)

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	5
4	Hinweise	9
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	12
6	Begründung	14

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA).....Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 23.07.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am 30.07.2026
Billigung des Bebauungsplanentwurfes 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 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.

Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister

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

Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peterleshag, 1. Änderung“, Rosenfeld umfasst das Flurstück Nr. 446/6 des seit 24.03.1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Peterleshag“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Peterleshag, 1. Änderung“ getroffen worden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 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.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports haben von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einen Stauraum von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind zu dulden. Ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung ist jederzeit einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

9. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom unverschmutzten Niederschlagswasser dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

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 verschiedener Vorkehrungen. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Lage des Apfelbaums 4d und die Vermeidungsmaßnahme 3, ist der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentfernung und die Baufeldräumung

Entfernung der Gehölze und durchführen der Baufeldräumung ausschließlich im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit der Vögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Reduzierung / Verhinderung von Quartierpotenzial an Apfelbaum 4d

Verschließen der beiden flachen Baumhöhlen mit einem passenden Holzstück oder einem passenden Holzbrett (Anfang Oktober, im Winterhalbjahr vor Baubeginn). Bei einer Fällung der Bäume und einem Baubeginn im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober 2026 und Ende Februar 2027 kann auf diese Maßnahme verzichtet werden.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung



11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 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.

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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Rosenfeld, den

ppa. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Thomas Miller

Bürgermeister

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten.

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

Es sind die Möglichkeiten zu prüfen, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Ist eine dezentrale Beseitigung mit vertretbaren Mitteln nicht zu erreichen und besteht weiterhin die Notwendigkeit das Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal anzuschließen, ist der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis ein fachlicher Nachweis zur Notwendigkeit des Anschlusses an den Mischwasserkanal vorzulegen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag bzw. -aushub ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Eine zusätzliche Separierung von Unterboden ist vorzunehmen, sofern dieser Abgrenzungen bzw. Horizontierungen mit unterschiedlichen Texturen und Steingehalten aufweist.

Ein Überschuss an Ober- bzw. Unterboden ist an anderer Stelle im Sinne einer Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen oder Bewirtschaftungserleichterung wiederzuverwenden (Grünanlagen, Rekultivierung etc.). Geplante Bodenauftragungen sind mit der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Nutzung als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) ist nicht gestattet. Eine Durchmischung mit zu verwertendem Bodenmaterial ist zu verhindern.

Sollten Auf- oder Verfüllungen mit standortfremden Boden- oder RC-Material vorgesehen sein, sollte dies frühzeitig mit der unteren Abfallrechtsbehörde/Abfallüberwachung des Landratsamts Zollernalbkreis abgestimmt werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 BBodSchG nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 4 BBodSchG).

4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung Rosenfeld anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt.

ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

6. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Die Säuberung der Module der Photovoltaikanlage hat ausschließlich mit Reinigungsmitteln zu erfolgen, die biologisch gut abbaubare Tenside enthalten.

Auf die Möglichkeit der Kombination einer Dachbegrünung mit Solaranlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung mit entsprechendem regionalem Saatgut zu realisieren. Die Pflege der Begrünung (u.a. gießen) ist sicherzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren, weitgehend minimiert werden.

7. Außenbeleuchtung

Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten. Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundliche Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-



reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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

8. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist mittels zielgerichteter Fassadengestaltung darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme 3, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10 und HPA).

Geeignete Maßnahmen sind dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021) bzw. der aktuell gültigen Fassung zum Thema vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu entnehmen.

Als geeignete Maßnahmen sind daher zunächst folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Unterteilung von großen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen in kleinere Elemente.
- Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen durch Markierung sichtbar machen.

Darüber hinaus sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.



Bebauungsplan „Peterleshag, 1. Änderung“, Rosenfeld

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24.09.2026



Für die Gestaltung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peterleschag, 1. Änderung“, Rosenfeld liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

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).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur unbeleuchtete und unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Stützmauern, die dem Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche dienen, sind zulässig.

3.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Rosenfeld, den

ppa. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Thomas Miller

Bürgermeister





Bebauungsplan „Peterleshag, 1. Änderung“ in Rosenfeld

6 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24.09.2026





INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen	16
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	16
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	17
2	Erschließung	19
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	19
2.2	Stromversorgung.....	19
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	19
3	Übergeordnete Planungen	19
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	19
3.2	Flächennutzungsplan	20
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	21
6	Bebauungsplanverfahren	22
7	Natur und Landschaft.....	23
8	Flächenbilanz	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Süd-Ansicht der geplanten Sozialstation mit Angeboten der Tages- und ambulanten Pflege.....	16
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Peterleshag“ von 1970 mit Geltungsbereich des Plangebiets „Peterleshag, 1. Änderung“ sowie der geplanten Baugrenze	16
Abbildung 3: Bestandaufnahme Plangebiet.....	17
Abbildung 4: Übersichtslageplan.....	18
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	18
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	19
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	20



1. Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rosenfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Peterleshag, 1. Änderung“ das bisher unbebaute Grundstück (Flst. Nr. 446/6) des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Peterleshag“ für eine zeitgemäße Bebauung bereitzustellen. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Sozialstation mit Angeboten der Tages- und ambulanten Pflege zu schaffen, und die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an das geplante Vorhaben anzupassen. Dabei bleibt die Ausweisung als ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO weiterhin erhalten.



Abbildung 1: Süd-Ansicht der geplanten Sozialstation mit Angeboten der Tages- und ambulanten Pflege (Architekt, 04/2026)

In der nachfolgenden Abbildung ist die Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peterleshag“ dargestellt.

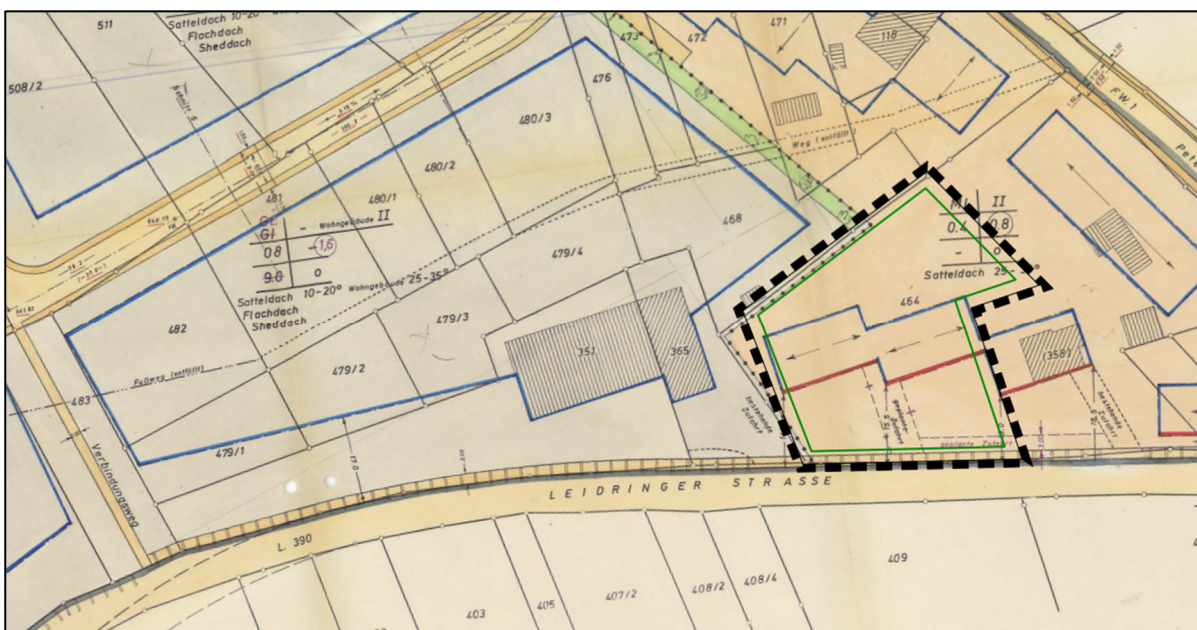


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Peterleshag“ von 1970 mit Geltungsbereich des Plangebiets „Peterleshag, 1. Änderung“ (schwarze Balkenlinie) sowie der geplanten Baugrenze (grün)

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Flurstück Nr. 446/6 ist im derzeitigen Bestand eine Wiese mit einzelnen Obst- und Ziergehölzen. Das Grundstück wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen Metallzaun begrenzt. Die Ostseite und partiell die Nordseite des Plangebiets werden durch eine dichtgewachsene Thujahecke eingefasst.

Das Gelände ist relativ eben.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Nordosten auf das Plangebiet



Blick nach Süden auf die Ziergehölze an der Werkseinfahrt des Blickle-Werks



Blick nach Südwesten auf die Leidringer Straße



Blick nach Westen auf das Plangebiet und das Blickle-Werk

Abbildung 3: Bestandaufnahme Plangebiet (Fritz & Grossmann 07/2026)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Rosenfeld auf einer Höhe von ca. 641 m über NHN.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2.126 m² und umfasst vollständig das Flst. Nr. 446/6.

Im Norden und Osten des Plangebiets sind Wohnhäuser mit Gärten (Flst. Nrn. 468, 447, 446/4, 446/5) vorzufinden. Im Süden wird das Plangebiet durch den Gehweg (Flst. Nr. 370/5) entlang der Leidringer Straße begrenzt. In westlicher Richtung schließt ein Gewerbegebiet (Flst. Nrn. 480, 483/1) an das Plangebiet an.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.



Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist), Quelle: Geoportal BW

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Balkenlinie), Quelle: LUBW

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets (Flst. Nr. 446/6) kann über die Leidringer Straße (Flst. Nr. 370/1) erfolgen.

2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden.

Die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen hat entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 im Bereich der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = schwarze Balkenlinie), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Rosenfeld weist das Plangebiet als gemischte Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.

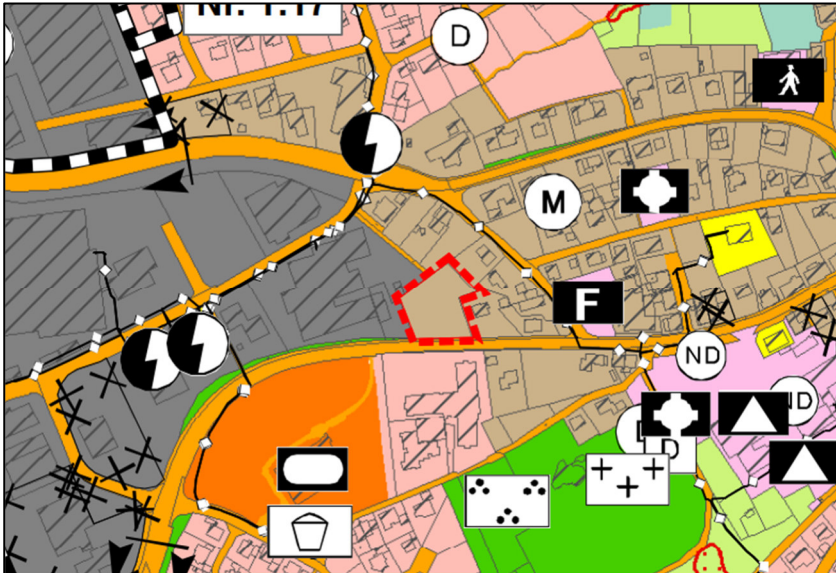


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = rote Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Peterleshag, 1. Änderung“, Rosenfeld sollen die Festsetzungen des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peterleshag“ im Bereich des Flst. Nr. 446/6 an das geplante Vorhaben angepasst werden. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere und zeitgemäße Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets und wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht geändert. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen weiterhin dem Zwecke der in § 6 BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen. Um den Gebietscharakter durch der Freizeitunterhaltung dienenden Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in einem Mischgebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zu beeinträchtigen, werden diese als Nutzungsart ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhe begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der Mischgebietsfläche. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 11 festgesetzt. Aus ortsbildprägenden Gründen wird die Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt.

Für das Mischgebiet ist aus städtebaulichen Gründen weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung des Bauplatzes zuzusprechen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen

Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Bei Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen handelt es sich um untergeordnete bauliche Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind. Deshalb sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränken in einem bis zu 0,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zum Schutz vor den Gefahren des elektrischen Stroms wird festgesetzt, dass zu der bestehenden Freileitung ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m jederzeit einzuhalten ist.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlage geleistet. Sofern eine Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers nach § 55 Abs. 2 WHG technisch nicht möglich ist, kann ausnahmsweise das Niederschlagswasser, unter Beachtung der Aufnahmekapazität, kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind dann im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind für das Mischgebiet artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V1-V3) durchzuführen.

Das festgesetzte Pflanzgebot 1 (PFG 1) dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Mischgebietes und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Eingrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Rosenfeld auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die Errichtung einer Sozialstation mit Angeboten der Tages- und ambulanten Pflege angepasst sind. Weiter werden durch die gestalterische Freiheit in der Bebauung des Grundstücks, die Nutzung und Exposition von verpflichtend umzusetzenden Photovoltaikmodulen auf den solargeeigneten Dachflächen deutlich optimiert. Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung auf Flachdächern mit einer

Neigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus Ortsbildprägenden Gründen werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Zum Schutz nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete sowie unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen.

Um Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Zäunen zum Boden ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Für eine bessere Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum haben Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenkante einzuhalten.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass die befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

6. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von nur ca. 2.126 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen

Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB keine Anwendung.

7. Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Zur Einschätzung, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, wurde eine Habitat-Potenzial-Analyse durchgeführt. Das Vorhaben ist danach nicht geeignet, einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszulösen. Auf die Erstellung eines separaten Umweltbeitrags kann daher verzichtet werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	2.126
darin enthalten:	
Mischgebietsfläche	2.126

Balingen, den

Rosenfeld, den

ppa. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Thomas Miller
Bürgermeister