



Stadt
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld

Bebauungsplan „Schuppengebiet Hinter Hofen“
im Stadtteil Isingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

FRITZ &
GROSSMANN





Projekt:	Bebauungsplan „Schuppengebiet Hinter Hofen“ im Stadtteil Isingen
Planungsträger:	Stadt Rosenfeld Frauenberggasse 1 72348 Rosenfeld
Landkreis:	Zollernalbkreis
Projektnummer:	1215
Stand:	23.10.2025
Bearbeiter:	Irina Oreschko, Dipl.-Ing. Industrie- und Zivilbauwesen
Büroleitung:	Tristan Laubenstein, M. Sc.

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	4
4	Hinweise	8
Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....		Anhang
Begründung.....		Anhang
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA).....		Anhang
Umweltbericht inkl. Bestands- und Maßnahmenplan.....		Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 17.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 24.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 24.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 25.10.2024	bis 27.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.10.2024	bis 27.11.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 26.06.2025
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 26.06.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 03.07.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.07.2025	bis 12.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.07.2025	bis 12.08.2025
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 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Hinter Hofen“, Isingen ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Einzel- und Gemeinschaftsschuppen für nicht privilegierte Land- und Forstwirte zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie die Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Das Abstellen und die Unterbringung von nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen, wie Pkw, Motorrad, Lkw, Wohnmobil, Wohnwagen, Booten und sonstiger Fahrzeuge
- Gewerbebetriebe, gewerbliche Nutzungen, insbesondere Holzverarbeitung im gewerblichen Rahmen sowie Feuerstätten und Tierhaltung

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 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach beträgt 8,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 7,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach beträgt 5,50 m.

Die Gebäudehöhe und Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung je Bauplatz zu entnehmen und darf maximal um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe zulässig.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

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

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

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Brennholzvorräte sind innerhalb der Gebäude oder am Gebäude bis zu einem maximalen Raumvolumen von 45 m³ zu lagern. Andere Außenlager sind auf den Freiflächen nicht erlaubt.



8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

11. 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 verschiedener Vorkehrungen.

Maßnahme 1 (M 1): Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

Vor diesem Hintergrund muss der Betrieb von Baumaschinen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen grundwasserunschädliche Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien (kein Teerprodukte) zu verwenden. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Bauzeitenbeschränkung für den Beginn der Baufeldfreimachung und Bauarbeiten von Mitte April bis Mitte Juli.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Realisierbarkeit der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ setzt mit Rücksicht auf die Wohnnutzung im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet (MI) voraus, dass:

- lärmintensive Arbeiten wie das Sägen von Holz im Freibereich an die von der Wohnbebauung abgewandte Fassadenseite der Schuppen zu verlegen ist, sodass die Lärmquelle durch den Schuppen Richtung Wohngebäude abgeschirmt wird.
- in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) auf lärmintensive Arbeiten generell verzichtet wird
- eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm durch sonstige geeignete Maßnahmen verhindert wird



13. Pflanzgebot (§ 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): Begrünung des Plangebiets mit Sträuchern oder Bäumen

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.

Je 80 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei standortgerechte, heimische Sträucher oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Aus Gründen des Sichtschutzes zum angrenzenden Wohngebiet wird empfohlen, Gehölze an der Westseite des Plangebiets zu pflanzen.

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.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Rosenfeld, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Thomas Miller
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

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. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

3. Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation.

Mit Ölschiefergesteinen ist 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 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.

4. Denkmalspflege

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.

5. Altlasten

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. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW (insbesondere § 4, 5 und 6 PVPf-VO) und des § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlmaG BW) in der aktuell geltenden Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

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.

7. Immissionsschutz

Das geplante Schuppengebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Wohnhäusern. Um gesunde Wohnverhältnisse nicht erheblich zu beeinträchtigen, wurde im Vorfeld der Planung für das Schuppengebiet durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS zum geplanten Bauvorhaben eine schalltechnische Stellungnahme abgegeben (Stand: 12.05.2025). Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Der dem Baugebiet nächstgelegenen Nachbarbebauung ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan die Qualität einer gemischten Baufläche zuzuordnen. In Anbetracht der dörflichen Gegebenheiten fügt sich das Schuppengebiet in die vorhandenen Strukturen ein. Der Erschließungsweg orientiert sich nach Osten, sodass die Schuppen selbst einen gewissen Schallschutz bezüglich der Nachbarschaft liefern. Es wird empfohlen, Tore und öffnenbare Bauteile nur an der Nordseite der Schuppen zu genehmigen, um eine von der schutzbedürftigen Bebauung abgewandte Schallabstrahlung zu begünstigen.

In Anbetracht der planungsrechtlich ausgeschlossenen Nutzungen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“) bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Schuppengebiet Hinter Hofen“.



Sollten wider Erwarten unzumutbare Störungen im Schuppengebiet verursacht werden, so wäre vom Nutzer des Schuppens der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm zu erbringen. Gegebenenfalls wäre anhand von nachträglichen Anordnungen (vgl. TA-Lärm) und entsprechenden Nutzungseinschränkungen dem Schutzanspruch der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

8. Außenbeleuchtung

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, insektenfreundlichen 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 (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

9. Luftverkehrssicherheit

Für die Verwirklichung von Bauwerken mit einer Gesamthöhe von mehr als 100 m ü. G. besteht ein Zustimmungserfordernis gem. §14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Selbiger Sachverhalt gilt für Anlagen von mehr als 30 Meter Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Dieser Sachverhalt ist gem. §15 i. V. m. §14 LuftVG ebenso sinngemäß auf Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte anzuwenden.