



Stadt  
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld  
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan  
„Schönbühl, 3. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Rosenfeld

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 25.04.2025



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

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

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),-zuletzt geändert durch-, Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 25.04.2025 wird Folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt, wobei lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (Mischgebietswerte). *Grau hinterlegt = Ausweisung gem. § 8 BauNVO*

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbeanlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.			
--	--	--	--

\*Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Gewerbebetriebe, welche die Immissionsrichtlinien nach TA-Lärm in den angrenzenden Gebieten nicht überschreiten durch Nachweis einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

### 2.3 Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.			
---	--	--	--

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 2.4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom tatsächlichen umgesetzten Bezugspunkt in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).

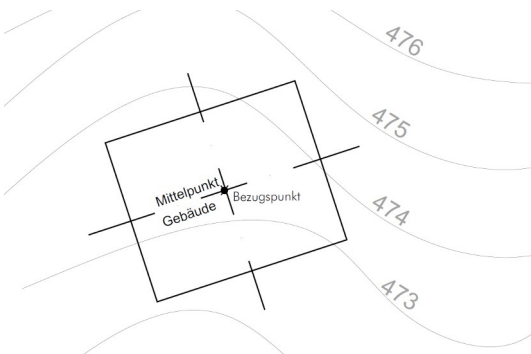
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine, PV-Anlagen etc.

#### Ermittlung der Höhenlage des Bezugspunktes GH im GEe:

- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und wird mit 564,45 Meter über NN festgesetzt. Abweichungen von plus/minus 0,5 m sind zulässig.

#### Ermittlung der Höhenlage des Bezugspunktes GH im MI:

- Als höchster Bezugspunkt in Meter üNN gilt die Höhenlage des Gebäudeschwerpunkts bezogen auf das natürliche Gelände. Abweichungen von plus/minus 0,5 m sind zulässig.



### 2.4.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

## **2.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **2.5.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

#### Im Bereich GEe:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Gebäudelängen > 50 m sind zulässig.

#### Im Bereich MI:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Gebäudelängen sind bis max. 50 m zulässig.

### **2.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im-zeichnerischen Teil-durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“

- auf Grund des Anbauverbots entlang der L415 innerhalb eines Abstands zu Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und
- auf Grund der erforderlichen Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen festgesetzt.

### **2.6.1 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Landesstraße“**

- Die im zeichnerischen Teil als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzten Flächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.
- Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, z. B. Lagerflächen, usw., nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen realisiert werden.
- Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

- Werbeanlagen sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO im Anbauverbot nicht zulässig.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, sind nur nach ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

### **2.6.2 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtfelder sind von jeder Bebauung sowie von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder Einfriedung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn.

### **2.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

##### **2.8.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig. Entlang der Landstraße sind Zufahrten nur in dem für Einfahrt gekennzeichneten Bereich zulässig (bestehende Zufahrt), Ausfahrten sind hier nicht zulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

##### **2.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)**

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt.

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

### 2.10.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter). *Vgl. hierzu auch Ziff. 2.3.2 der örtlichen Bauvorschriften*
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind zu begrünen. Kombinationen mit Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und gewünscht. Die Gründächer sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Demnach müssen diese zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm im Mittel einhalten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.
- Bei Verwendung von Materialien auf Dach- und Fassadenflächen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) ist eine Aufbereitung der anfallenden Dachwässer vor Einleitung in das Regenwasser-System von den Bauherren auf dem Privatgrundstück erforderlich.  
Ein Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

### 2.10.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November, zulässig.

- Die Beleuchtung, auch von Werbeanlagen, ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Sollte eine Entfernung der Attika-Bleche der Bestandsgebäude notwendig sein, so ist die Untere Naturschutzbehörde vorab darüber zu informieren. Die Strukturen dürfen nur im Beisein der ökologischen Baubegleitung demontiert werden. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind diese zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde muss unverzüglich informiert werden. Gefundene Fledermäuse müssen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Orte umgesetzt werden.

#### CEF-Maßnahmen:

- Verhängung von vier künstlichen Fledermaushöhlen und sieben Fledermaus-Flachkästen oder alternativ Aufstellung von Fledermaustürmen (ein Turm je acht künstliche Einzelquartiere)
- Verhängung von 6 Nisthöhlen in einem Flugdurchmesser von 32 mm
  - Höhe mind. 3 m, geschützt vor Zugluft
  - Ausrichtung nach Osten oder Südosten
  - Kästen dürfen nicht nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden
  - jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Entwicklung eines Ersatzhabitats für im Plangebiet vorkommende Eidechsen und Ausgleich einer Feldhecke mit 1 m breitem Krautsaum als Ausgleichsmaßnahme für im Plangebiet vorkommende Goldammer gem. der Maßnahme A1 im zeichnerischen Teil:

- Herstellung Natursteinmauer mit lokalem Gestein
- Anlage eines 1 m breitem Krautsaums, Saatgut z.B. Rieger-Hoffmann Nr. 5 Mager- und Sandrasen 2024 Ursprungsgebiet (UG) 11, Südwestdeutsches Bergland o.ä.
- Pflanzung einer mind. 5 m breiten Hecke mit folgenden Gehölzen: Feldahorn, Hasel, Gewöhnliche Zwergmispel, Gewöhnliche Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Wacholder, Gewöhnlicher Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Echte Mehlbeere, Wolliger Schneeball, Schlehe und Kreuzdorn
- Anlage von Totholz- und Steinhäufen alle 20 m über die Länge der Maßnahme A1

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage eines Ersatzhabitats für Haselmäuse im Umfang von 850 m<sup>2</sup> und Verhängung von 5 Haselmauskästen auf dem Flst. 2213/1, Gemarkung Rosenfeld

### **2.11 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rosenfeld ausgewiesen.

Innerhalb den mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

### **2.12 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Pflanzgebot geschlossene Heckenpflanzung PFG gem. Planeintrag
  - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.
  - Bei den Eingrünungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass standorttypische, heimische Pflanzen verwendet werden. Nichtheimische Sträucher und Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Auf die Pflanzlisten wird verwiesen. Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.
  - Der Abstand von Baupflanzungen ist auf der Grundlage der derzeit gültigen RPS mit 7,50 m einzu-

halten.

### **2.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer ist der bestehende Was-sergraben mit Böschungsbereich zu erhalten und ggf. zu pflegen, hier:

- bestehende Heckenpflanzung

### 3. Hinweise und Empfehlungen

---

#### 3.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

#### 3.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,6 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> 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 natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

#### 3.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 3.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trossingen-Formation sowie der Pylonotenton- und Angulatenton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Das Plangebiet liegt gemäß Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte innerhalb einer Hinweisfläche für Rutschungen.

Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Aufgrund der o.g. Gegebenheiten und 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro dringend empfohlen.

#### Allgemeine Hinweise

- Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.
- Bei der Entsorgung von Aushub ist auf Fremdstoffe, Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen zu achten. Diese sind ggf. getrennt zu halten, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3.6 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### **3.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Kabelverteilerschränke zur Sicherung der Versorgung des Gebiets.
- erforderliche Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

Die Stadt wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **3.9.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen**

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden
- beim Neubau von Wohngebäuden
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

#### Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

### 3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 3.10.1 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

##### Pflanzung großkronige Laubbäume auf privaten Grundstücken

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume. Hier sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

##### Dachbegrünung

Zur Begrünung der Dachflächen sind Saatgutmischungen mit artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Arten aus Gräsern und Blütenpflanzen zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 18 Dachbegrünung/Saatgut ab 2021 oder vergleichbar)

#### 3.10.2 Vogelschlag

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

### 3.11 Leitungsauskunft

#### 3.11.1 Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Der/die Bauherren müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrensenservice oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei), Web: <https://www.telekom.de/bauherren>.

#### 3.11.2 Netze BW

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel, wie im zeichn. Teil des Bebauungsplanes zu sehen ist. Derzeit wird davon ausgegangen, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.

Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind oder bei gewünschter Neuerschließung ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Netze BW, mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase,

notwendig.

### 3.11.3 Auflagen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 415

Das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßen- und Radwegebau ist an den Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebiets zu beteiligen.

- Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt von der L 415 aus über den bestehenden Anschluss in des Plangebiet erfolgen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47. 1 Straßenbau Nord, vier Wochen vor der Ausschreibung der Baumaßnahme eingeholt werden. Bei geänderter Verkehrsbelastung der bestehenden Zufahrt ist in Abstimmung mit dem RPT ein Linksabbieger vorzusehen.
- Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück darf der L 415 nicht zugeleitet werden. Wenn notwendig, sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die dies verhindern.
- Evtl. auftretende Verschmutzungen der L 415 sind umgehend ohne besondere Aufforderung zu beseitigen. Der Antragsteller oder jeweilige Verursacher ist für die erforderliche Reinigung der Straße verantwortlich.
- Das Lagern von Baumaschinen, Geräten und Materialien auf dem Landesstraßengrundstück wird untersagt.
- Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung / Zustimmung und dürfen nicht aufgestellt werden.

#### Hinweise

Der Antragsteller wird davon in Kenntnis gesetzt, dass das Baugrundstück durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der L 415 vorbelastet ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 25.04.2025

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer, 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)