

## **Bebauungsplan „Schuppengebiet Schaltern“**

**Regelverfahren**

in Rosenfeld – Täbingen

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 20.09.2018

*Vorentwurf vom 30.08.2018*

## **I. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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.

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

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

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

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

---

#### **2.1. Sondergebiet „Schuppen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 11 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- Holzschuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten (keine Wohnwägen) sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel.

**Nicht zulässig sind:**

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen können
- Feuerungsstellen
- Die Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen
- Jegliche Geräte, insbesondere Maschinen, Fahrzeugen, Wohnwagen u. ä. außerhalb der Schuppen

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

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Für Flachdächer und Pultdächer gilt abweichend: GHmax = WHmax gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m.

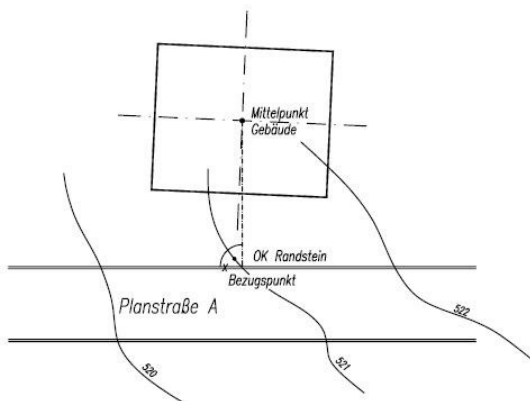
Die Wandhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion gemäß der nachstehenden Skizze. Die Gebäudehöhe wird gemäß der nachstehenden Skizze gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Wand- und Gebäudehöhe definiert:

Die Höhenlage der EFH ist gemäß der nachstehenden Ausführungen zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu plus/minus 0,50 m zulässig sind:

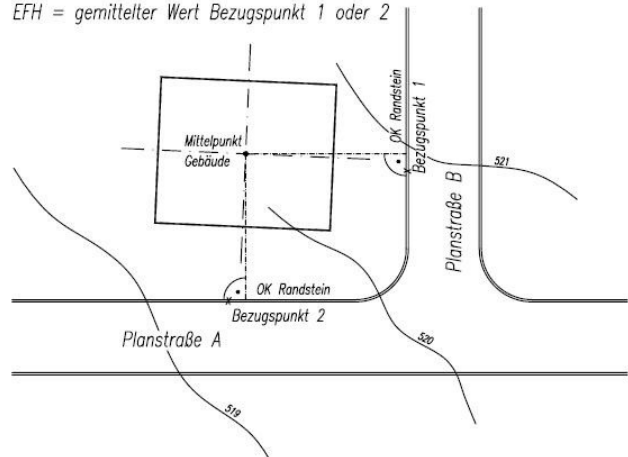
- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):  
 Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):  
 Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert der Höhenlage der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen ( $(\text{Höhenlage Bezugspunkt 1} + \text{Höhenlage Bezugspunkt 2}) / 2$ ) im Endausbau rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C):  
 Als unterer Bezugspunkt gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände und die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Randstein) an die das Grundstück angrenzt.

Skizze A



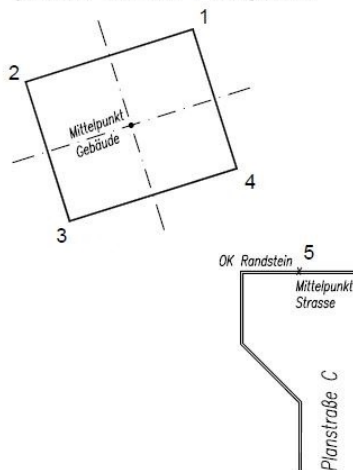
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 oder 2



Skizze C

EFH = gemittelter Wert aller 5 Bezugspunkte



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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

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

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **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 zu lagern. Andere Außenlager sind auf den Freiflächen nicht erlaubt.

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

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

### **9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

### **10. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Verkehrsflächen aus zulässig.

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

---

## **11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

---

## **12. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

---

Die Dachflächen der Feldscheunen sind ohne Dachrinne herzustellen. Damit kann das anfallende Regenwasser von den Dachflächen breitflächig dem versickerungsfähigen Boden zugeführt werden.

Ausnahmsweise können Dachrinnen zugelassen werden, sofern der Eigentümer durch Anlage einer Versickerungsmulde (Grasmulde) auf dem eigenen Grundstück mit einem Speichervolumen von mindestens 1,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sicherstellt, dass das anfallende Wasser schadlos zur Versickerung gebracht wird, ohne dass angrenzenden Grundstücken ein Schaden entsteht.

---

## **13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

---

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind weiterhin als Wirtschaftsgrünflächen zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Bebauung der privaten Grünflächen im Sinne von Gebäuden ist nicht zulässig.

---

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

---

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Des Weiteren wird die kartierte Magere Flachland-Mähwiese an anderer Stelle 1:1 ausgeglichen. Nähere Informationen sind dem beigelegten Umweltbericht zu entnehmen.

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

- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen liegt der für Fällungen zulässige Zeitraum zwischen 1. November bis 28. Februar.
- Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September). Können die Zeiträume für Rodung und Gebäudeabriss nicht eingehalten werden, so ist durch eine fachkundige Person unmittelbar vor dem Eingriff eine Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

---

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

---

Pro Bauplatz ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar.

Auf den westlichen Grundstücken ist eine lockere Strauchbepflanzung Richtung freier Landschaft zu pflanzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

---

**16. 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 Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **2. 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.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.



### **3. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

---

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS 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.

### **5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **6. Denkmalschutz**

---

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

---

## **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.

---

## **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.

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.

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

---

## **9. Einteilung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

---

## **10. 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 bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

---

## **11. Pflanzliste**

Die Pflanzliste 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.

### 11.1. Pflanzgebot 1: Feldhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. H 60 – 100 cm

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß	Prunus spinosa / Schlehe
Crataegus monogyna / Eingr. Weißdorn	Rosa canina / Hundsrose
Euonymus europaeus / Gewöhl. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare / Liguster	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

### 11.2. Pflanzgebot 2: Pflanzung von hochstämmigen standortgerechten Obstbäumen

Qualität: H. 3\*v.W mDb StU 10 – 12 cm

Malus ‚Bohnapfel‘	Prunus ‚Hedelfinger‘
Malus ‚Brettacher‘	Prunus ‚Schneiders Späte Knorpel‘
Malus ‚Engelberger‘	
Malus ‚Gewürzluiken‘	Pyrus ‚Kärntner Speckbirne‘
Malus ‚Jakob Fischer‘	Pyrus ‚Schweizer Wasserbirne‘
Malus ‚Josef Musch‘	Pyrus ‚Gelbmöstler‘
Malus ‚Roter Bellefleur‘	
Malus ‚Schöner aus Nordhausen‘	Sorbus domestica / Speierling

sowie andere hochstämmige ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus und Wildobst.

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.08.18 für die Sitzung am 20.09.18

### Bearbeiter:

Joschka Joos

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

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den .....

.....

Thomas Miller (Bürgermeister)