

## **Bebauungsplan „Hofstetten II, 5. Änderung“**

**Regelverfahren**  
in Rosenfeld – Leidringen

### **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 21.02.2019

*Entwurf Vom 30.01.2019*

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>5</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	5
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>6</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	6
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>6</b>
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1.	Art der Nutzung.....	6
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	6
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	6
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	6
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	6
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>7</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	7
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	7
3.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	7
4.	Einfriedungen.....	7
5.	Geländemodellierungen.....	7
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>8</b>

## **I. Planerfordernis**

Das Unternehmen Etter Fenstertechnik GmbH & Co. KG ist ein ortsansässiger Betrieb im Stadtteil Leidringen. Durch steigende Auftragszahlen hat das Unternehmen bereits seit längerer Zeit gewisse Kapazitätsprobleme in der bestehenden Größe des Betriebs.

Um auch weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant das Unternehmen den bestehenden Betrieb um einen Hallenneubau mit den dazugehörigen Zu- und Umfahrten im Südwesten des Betriebsgeländes zu erweitern.

Das geplante Bauvorhaben verläuft zum Teil außerhalb der Bau- und Grundstücksgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“.

Um die Planungen realisieren zu können ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig.

Des Weiteren ist eine Umlegung eines bestehenden Feldweges nötig, da sich dieser innerhalb der Erweiterungsflächen des Unternehmens befindet.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Rosenfelder Stadtteils Leidringen südlich an die L435 (Täbinger Straße) angrenzend. (s. Abb. II-1).



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

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 5303, 5304, 5305 i.T., 5311 i.T. und 5311/1.

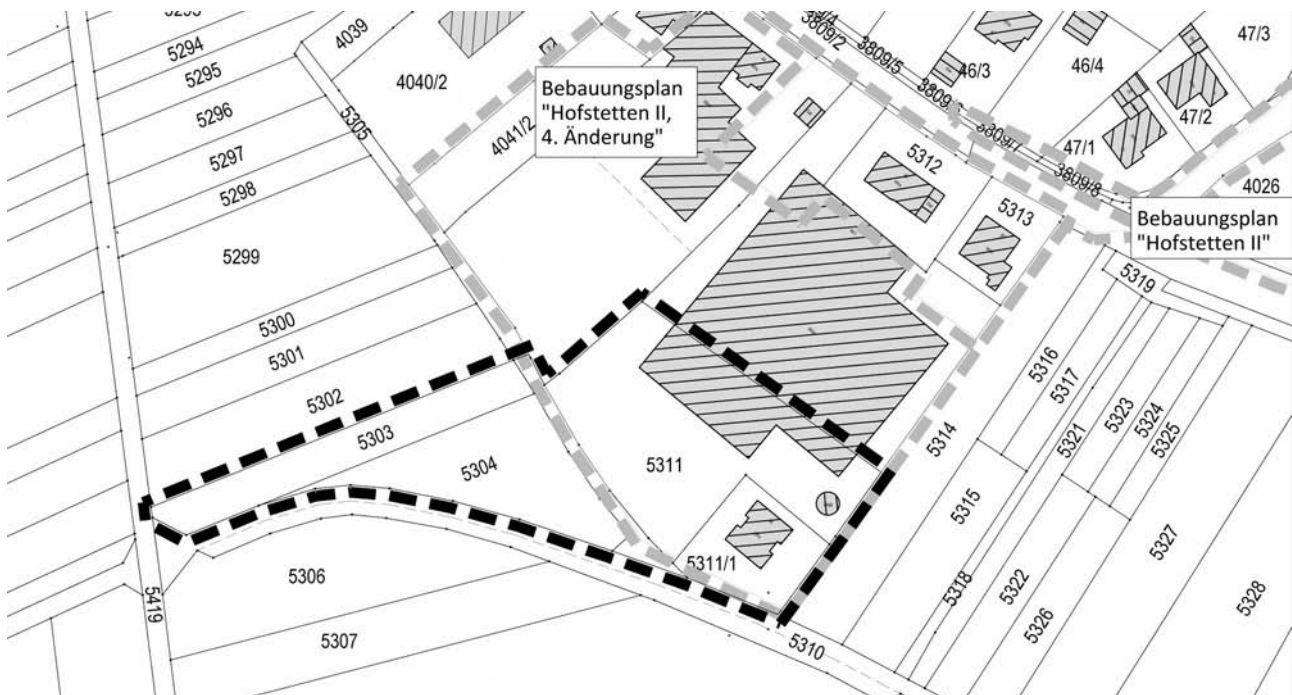


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstetten II, 5. Änderung“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, Wohnbaufläche, Flächen für Landwirtschaft, geplante geschützte Grünbereiche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Gewerbegebiet
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

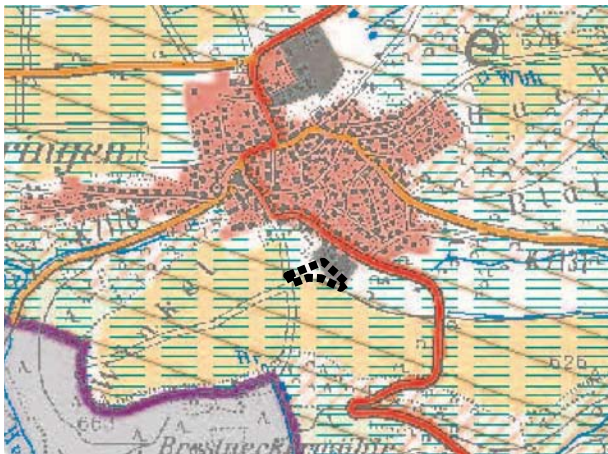


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

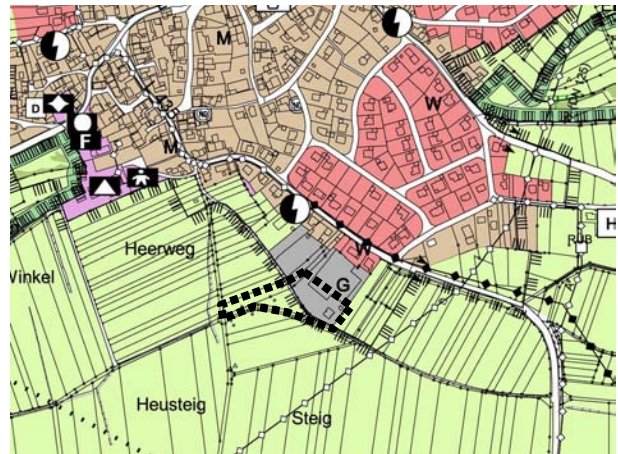


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar - Alb (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld (s. Abb. III-2) wird der wesentliche Teil als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen. Die südwestliche Spitze ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für geplante geschützte Grünbereiche dargestellt.



Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ ist der Großteil des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Fläche wird nun über den bestehenden Feldweg auf dem Flurstück Nr. 5305 hinaus erweitert, da sich der Betrieb am Standort vergrößern möchte. Der bestehende Feldweg muss umgeleitet werden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### IV. Ziele und Zwecke der Planung

##### 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetrieb
- Wiesenflächen
- landwirtschaftlich genutzter Grasweg

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

- Gewerbebetriebe
- Wohnbebauung
- landwirtschaftliche Wiesenflächen

## 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Das Unternehmen Etter Fensterbau GmbH & Co. KG möchte südlich der bestehenden baulichen Anlagen ihren Betrieb um eine Produktions- und Lagerhalle inklusive dazugehöriger Umfahrten und Stellflächen erweitern.

Die geplante Halle ragt in das südlich angrenzende Wegefurstück hinein, weshalb dieser umgelegt werden muss.

## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption

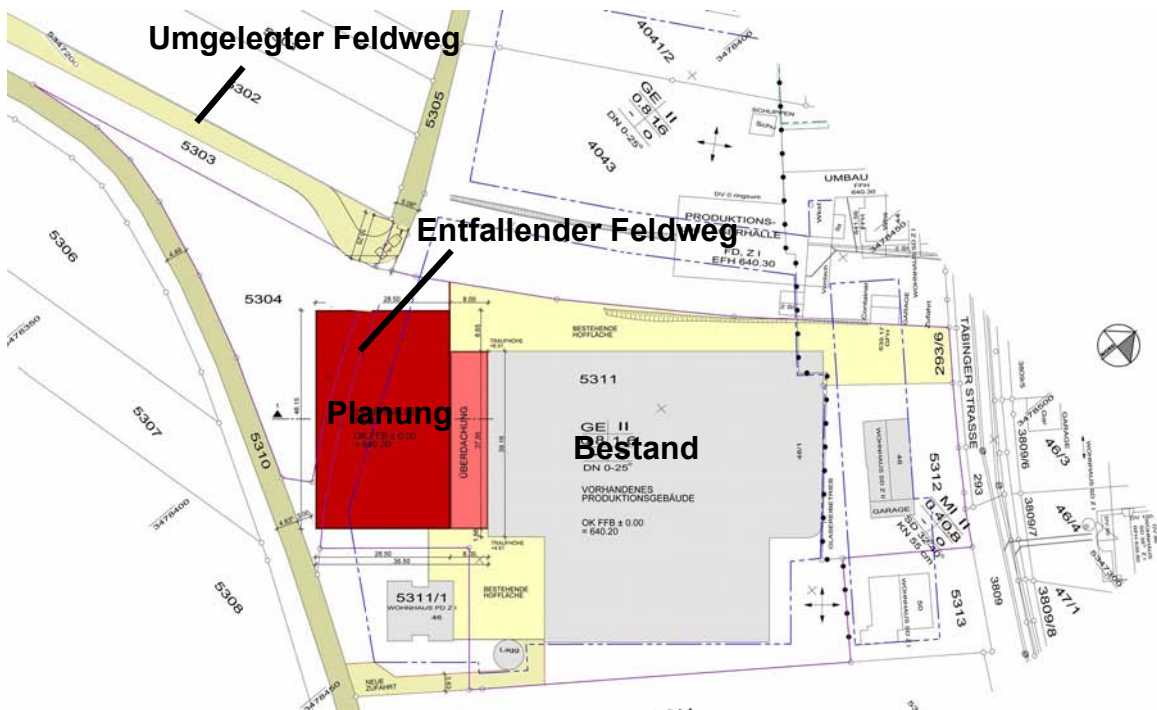


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

### 2. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück der Fa. Etter GmbH & Co. KG. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Tübinger Straße (K 435). Durch die Erweiterung nach Süden wird der bestehende landwirtschaftliche Weg auf dem Flurstück Nr. 5305 überplant. Dieser wird auf dem Flurstück Nr. 5303 umgeleitet.

### 3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

In der Tübinger Straße befindet sich ein bestehendes Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal geleitet werden. Das unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt und gesondert in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung werden im Entwässerungsgesuch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

## **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

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

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

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

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **VII. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplan wird als reguläres zweistufiges Verfahren durchgeführt.

## **VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung bleibt unverändert ein Gewerbegebiet.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung sowie möglichen Erweiterungsflächen.

### **3. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

### **4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entsprechen dem umgebenden Bebauungsplan „Hofstetten II, 4. Änderung“ sowie den bestehenden Gebäudehöhen und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens resultieren die Festsetzungen den maximalen Werten, die für die Umsetzung der Planung nötig sind.

### **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.



## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Zulässig sind alle Dachformen, um dem Bauinteressenten eine gewisse Planungsflexibilität zu gewährleisten.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

---

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

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

### **4. Einfriedungen**

---

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind auf eine maximale Höhe begrenzt um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

### **5. Geländemodellierungen**

---

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

## X. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 30.01.2019
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.01.2019

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.10.18 für die Sitzung am 22.11.18

Geänderte Fassung vom 30.01.19 für die Sitzung am 21.02.19

### Bearbeiter:

Joschka Joos

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den .....

.....

Thomas Miller (Bürgermeister)