



Stadt Rosenfeld
Stadtteil Täbingen
Landkreis Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Hinter den Häusern, 4. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE

Satzungsbeschluss

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

INHALT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der Baulichen Nutzung	3
1.1 Flächen für Gemeinbedarf	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	3
2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	3
2.3 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).....	4
3. Bauweise.....	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
5. Stellplätze.....	4
6. Anschlüsse an Verkehrsflächen	4
7. Pflanzfestsetzungen.....	5
II. Örtliche Bauvorschriften	6
Rechtsgrundlagen	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	6
1.2 Dachdeckung, Dachbegrünung.....	6
1.3 Dach- und Fassadengestaltung	6
2. Gestaltung der unbebauten Flächen	6
2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen.....	6
2.2 Einfriedungen/Sichtdreiecke	6
3. Werbeanlagen.....	6
III. Hinweise.....	8
Geotechnik	8
Denkmalschutz und Bodendenkmale.....	8
Hinweise zum Artenschutz.....	8
Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung.....	9

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

(Stand Februar 2019)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, 4. Änderung, treten die Festsetzungen der am 14. Juli 1988 in Kraft getretene Bebauungsplanänderung „Hinter den Häusern, 3. Änderung“ außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Planzeichnung vom 15.04.2019 wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Turnhalle und Vereinsheim“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird von den folgenden im Bebauungsplan eingetragenen maximalen Festsetzungen bestimmt:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) beträgt 8,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal um 1,50 m mit haustechnischen Aufbauten wie z. B. Lüftung oder photovoltaischer und solarthermischer Nutzung überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.

Die maximale Höhenfestlegung darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden. Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung.

2.3 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) wird auf 639,79 m ü. NN festgesetzt. Geringe Abweichungen (± 50 cm) sind zulässig. Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch wird die maximal zulässige Gebäudelänge durch die Baugrenzen definiert.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen der Stadt Rosenfeld vom 20.05.1997. (abrufbar auf der Homepage der Stadt Rosenfeld unter: <https://www.rosenfeld.de/wirtschaft-wohnen/wohn-gewerbegebiete/> und einsehbar bei der Stadtverwaltung)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind Spielgeräte, Fahrrad- und Müllbehälterstellplätze sofern sie sich dem Landschaftsbild unterordnen.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 und 4 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (siehe Planeinschrieb).

6. Anschlüsse an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Allmendstraße gesichert.

Die bestehenden Zufahrten bleiben erhalten.

7. **Pflanzfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 25b BauGB)

Hinweis: Nach den anerkannten Regeln der Technik muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

M1 Erhalt der Bäume

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronenbereich ist von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Es gilt die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Dachgaubensatzung) im Vereinfachten Verfahren“ der Stadt Rosenfeld vom 24.04.2015. (abrufbar auf der Homepage der Stadt Rosenfeld unter: <https://www.rosenfeld.de/wirtschaft-wohnen/wohn-gewerbegebiete/> und einsehbar bei der Stadtverwaltung)

1.2 Dachdeckung, Dachbegrünung

Kupfer, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.3 Dach- und Fassadengestaltung

Bei der Material- und Farbwahl für die Dach- und Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes zu erhalten.

2.2 Einfriedungen/Sichtdreiecke

Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt: Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 1,80 m Höhe sind zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen müssen wie folgt gestaltet sein:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen

- Werbeanlagen sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach der Größe dem Hauptbaukörper unterordnen und nach Form, Gliederung, Material und Farbe einfügen.
- Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
- Schriftzüge sind ausnahmsweise zulässig.

III. Hinweise

Geotechnik

Für den geplanten Erweiterungsbau liegt ein Baugrundgutachten vom 19.09.2014 der Firma Geo Terton vor und findet Eingang in die weitere Planung.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arienkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkmalschutz und Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege - (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Hinweise zum Artenschutz

Da ein schmaler Spalt an der Westseite des Gebäudes prinzipiell als Tageshangplatz für Fledermäuse geeignet erscheint, muss dieser noch während der Winterruhezeit, also noch vor dem 01. März verstopft werden. Alternativ muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten an der Fassade durch eine fachlich qualifizierte Person überprüft werden, ob eine gegenwärtige Nutzung des Dachbereiches durch Fledermäuse vorliegt. (siehe hierzu Anlage 4 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 04.02.2019)

Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung

Die neuen Dachflächen werden an die bestehende Entwässerung des Bestandsgebäudes angeschlossen.

Die Fußwege werden als Betonpflaster ausgeführt und über angrenzende Grünflächen entwässert.

Die restlichen Bestandsflächen (Stellplätze, Wege, Straße) bleiben über die bestehende Entwässerung angeschlossen.

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Aufgestellt:



PURE PLANNING GMBH
Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen
Bahnhofstraße 39, D – 72172 Sulz a. N.
Tel. 07454 – 9999 237
www.pureplanning.de
Fachbereich Bauleitplanung

Ausgefertigt:



Stadt Rosenfeld
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld
Vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Miller

Rosenfeld,

.....

Thomas Miller
(Bürgermeister)