



Gemeinde Rosenberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan "Bauhof Geiselrot"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Rosenberg, 25.01.2021

Schneider, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 25.01.2021

Projekt: RO1906 / 509877

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1	Sonstiges Sondergebiet -Bauhof- § 11 BauNVO	Zulässig sind alle baulichen Anlagen, welche den Arbeitsplätzen, der Unterbringung und Lagerung von Fahrzeugen, Arbeitsmaterialien und anderen, der Nutzung entsprechenden Zugehörigkeiten dienen.
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf 6,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die im Plan festgelegte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig. Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos, Anlagen für solare Energiegewinnung usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

<p>5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p>
<p>6. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m^3 BRI nicht überschreitet. <p>Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.</p>
<p>7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Bei der Anordnung der Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.</p>
<p>8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	
<p>8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>8.1.1 Befestigte Flächen</p>	<p>PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>

8.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
9. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
9.1 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	<p>Auf dem Baugrundstück sind acht standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die im Lageplan ausgewiesenen Pflanzgebote für Einzelbäume können dabei angerechnet werden. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet.</p> <p>Innerhalb der mit „pfg“ gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.</p>
10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.
1.2 Dachdeckung	Die geneigten Dächer sind mit Materialien in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Begrünung der Dächer bzw. von Teilflächen.
1.4 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen. Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
3. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßen-

		bordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.
4.	REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m ³ pro 100 m ² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m ² Dachfläche herzustellen.
5.	DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
6.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denk-malschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Ver-kürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Der anfallende humose Oberboden ist vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zu-zuführen.</p>
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrich-bereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper). Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezoge-ne Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit um-weltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Pla-nung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalb-kreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, umge-hend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeige-pflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. GRUNDWASSER	<p>Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzge-bietes „Geiselrot, Quelle, Rosenberg“ des ZV WV Jagstgruppe (Zone III und IIIA).</p>
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchge-führt. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländege-</p>

staltung und Pflanzgebote darzustellen.
Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

6. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm.
Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

7. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES
EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärmepumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze aus dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

8. ARTENSCHUTZ

Bei der Planung von Gebäude und Freianlagen ist auf eine naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen.