

**Bebauungsplan  
„Kohl – Hofäcker III“**

Verfahren nach § 13b BauGB  
in Rosenfeld – Heiligenzimmern

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften



## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	9
3.	Verkehrliche Erschließung.....	9
4.	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
5.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>11</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>13</b>
1.	Maßgebliche Faktoren.....	13
2.	Flächenbilanz.....	13
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
1.	Art der Nutzung.....	14
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	14
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	14
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
7.	Versorgungsflächen.....	15
8.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	16
2.	Fassaden- und Dachgestaltung.....	16
3.	Gestaltung un bebauter Flächen.....	16
4.	Gestaltung von Stellplätzen.....	16
5.	Einfriedungen.....	16
6.	Geländemodellierungen.....	16
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## **I. Planerfordernis**

Der Stadtteil Heiligenzimmern der Stadt Rosenfeld verfügt derzeit über keinen städtischen Bauplatz. Um jedoch einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Stadt Rosenfeld mit ihrem Ortsteil Heiligenzimmern als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Die große Freifläche am Ortsrand im Gewann Kugelwasen, die umgeben ist von Wohnbebauung, bietet sich hierfür an. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche erscheint für eine bauliche Weiterentwicklung sehr gut geeignet, da zur bereits bestehenden Straße Kugelwasen angeschlossen werden kann. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes Wohngebiet.

Die Stadt Rosenfeld trägt im Sinne der Innenentwicklung mit der Schaffung von Bauplätzen dazu bei, dass in Heiligenzimmern die städtebauliche Grundstruktur erhalten bleibt und Flächen in Anspruch genommen werden, welche von der übergeordneten Planung dafür vorgesehen sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kohl – Hofäcker III“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand vom Rosenfelder Stadtteil Heiligenzimmern. Im Süden grenzt bestehende Bebauung an. Nach Westen und Norden öffnet es sich in die freie Landschaft. Östlich wird das Gebiet von der L 390 begrenzt. (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 1,78 ha beinhaltet die Flurstücke 1040/1, 1041/6, 1041/5 i.T., 1041/4 i.T., 1044 i.T., 1045/1, 1046 i.T., 1047 i.T., 1048, 1049 und 1050.

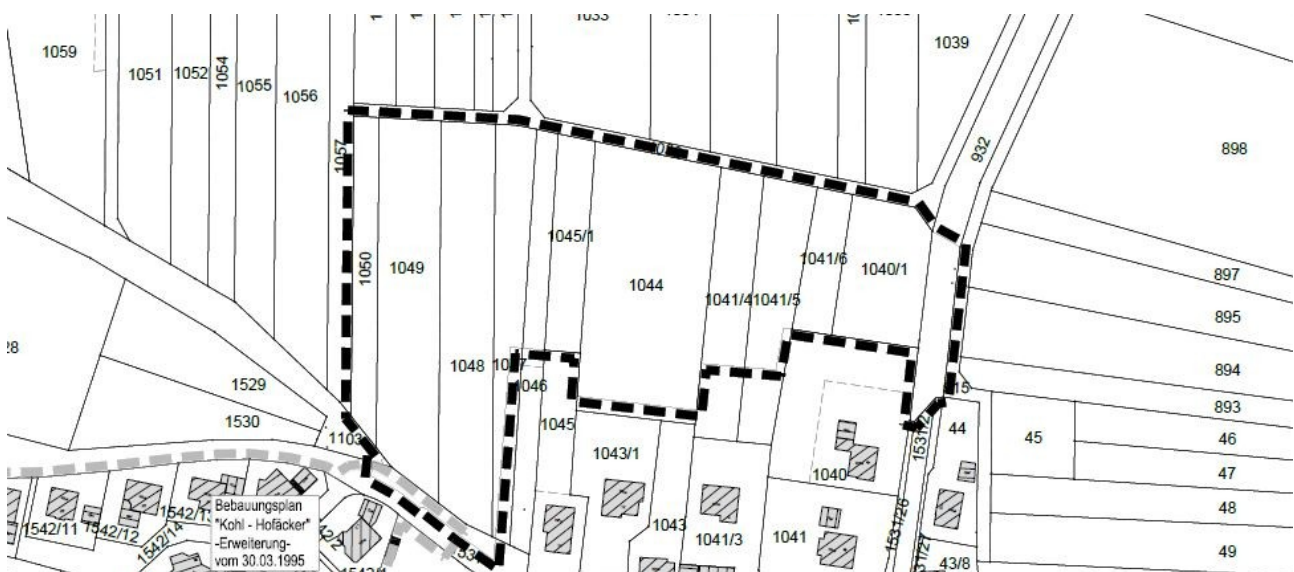


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohl-Hofäcker III“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche, geplantes Mischgebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Natura 2000 Lebensraumtyp	FFH Mähwiese Nr. 6510800046052564 „Streuobstwiese südlich Blähe (N Heiligenzimmern)“
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L390



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb (s. Abb. III-1) ist die Fläche als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Stadt Rosenfeld wird der Großteil der Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen; ein kleiner Teil der Fläche als geplante Mischbaufläche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. III-3: LUBW Schutzgebiete Stand 01.10.2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine kartierte FFH – Mähwiese (s. Abb. III-3). Dabei handelt es sich um eine Magere Flachland-Mähwiese mit einer Fläche von insgesamt 2.505 m<sup>2</sup>. Diese muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1:1 an anderer Stelle ausgeglichen 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:

- Landwirtschaftliche Wiesenflächen

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

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

##### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem Bebauungsplan „Kohl- Hofäcker III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohngrundstücke in Heiligenzimmern geschaffen werden.

## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

Mit dieser baulichen Konzeption soll neue Wohnfläche geschaffen werden. Im östlichen Teil des Plangebiets ist auch eine verdichtete Bauweise angestrebt, um der stetig steigenden Nachfrage an kleineren Wohnungen für Singles, junge Paare, Senioren und andere Einzel- oder 2-Personenhaushalte gerecht zu werden. Die geplante Fußwegeverbindung inklusive Grünfläche kann bei einer möglichen folgenden Erweiterung Richtung Norden als Anschluss für eine Erschließung genutzt werden. Über einen Wassergraben und eine Retentionsfläche kann das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert abgeführt werden.



## 2. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

---

Auf einer Fläche von ca 1,78 ha können sowohl Mehrfamilien- Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet. Somit sind durchaus auch Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten möglich.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

20 Einzelhäuser	20 Wohneinheiten
davon 50 % Einliegerwohnungen	10 Wohneinheiten
2 Mehrfamilienhäuser (12 Wohneinheiten)	24 Wohneinheiten
	<b>= 54 Wohneinheiten</b>

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzelhäuser (30 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 75 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern 24 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 36 Einwohner, zusammen 111 Einwohner, was ca. 62 Einwohner pro Hektar ergibt. Diese Bruttowohndichte kommt den raumordnerischen Orientierungswert des Regionalplans nach.

## 3. Verkehrliche Erschließung

---

### 3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die im Süden gelegene Straße „Kugelwasen“ und die im Osten gelegene Hofstraße bzw. L390. Dadurch wird das Gebiet über einen Ring erschlossen.

### 3.2. Innere Erschließung

Durch die geplante Erschließungsstraße sind alle neuen Bauplätze erschlossen.

Ein Regelquerschnitt von 7,50 m ermöglicht einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m.

### 3.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Der Durchstich für eine mögliche Erweiterung nordwestlich im Plangebiet soll vorläufig als Fußweg und Grünfläche dienen.

## **4. Grün- und Freiraumstruktur**

---

### **4.1. Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche dient zur Ableitung und Versickerung des Außenbereichswasser und zur Ortsrandeingrünung. Außerdem ist eine Retentionsfläche geplant, um ausreichend Volumen für anfallendes Oberflächenwasser zu schaffen.

## **5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

---

Die geplanten Kanäle werden als Trennsystem ausgebildet. Zur Entsorgung des Schmutzwassers wird ein Schmutzwasserkanal in die geplante Straße eingebaut.

Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Baugebiets in einem Regenwasserkanal gesammelt und der Retentionsfläche zugeführt. Von dort wird das Regenwasser über einen Notüberlauf gedrosselt weiter zur Stunzach geleitet.

Beide Kanäle werden über östlich gelegene Grundstücke bis zu dem bestehenden Kanal nahe der Kläranlage bzw. der Stunzach geführt.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung (Dimensionierung der Kanäle, Art und Maß der Retention, etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung getroffen.

Der Anschluss zur Trinkwasserversorgung kann über die bestehenden Wasserleitungen im „Kugelwasen“ und der „Hofstraße“ zu einem Ringschluss verbunden werden.

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

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

---

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung der dort genannten Maßnahmen kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

#### **1.1. Arten und Biotop**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich hauptsächlich mittel- bis hochwertige Biotoptypen. Hervorzuheben ist hier die bestehende FFH-Mähwiese, die sich unter Teilen des bestehenden Streuobstbestands befindet. Der größere Teil des Streuobstbestands befindet sich auf einer Fettwiese mittlerer Standorte. Für die FFH-Mähwiese muss an anderer Stelle ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen werden. Durch die geplanten Festlegungen und Baumaßnahmen entstehen deshalb nur wenig erhebliche bis erhebliche Auswirkungen für den Biotopschutz. Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf. Somit ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verursacht werden.

#### **1.2. Boden und Flächen**

Da durch die Überbauung und Versiegelung Böden von vorherrschend mittleren bis hohen Bedeutung verloren gehen, wird der Eingriff als wenig erheblich bis erheblich eingestuft.

#### **1.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vorherrschend mittelwertige Grundwasserleiter und Flächen mit geringer Grundwasserbildungsrate vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind als wenig erheblich einzustufen.

#### **1.4. Klima und Luft**

Auf Grund der kleinen Fläche, die das Vorhaben einnimmt, sind keine Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse betroffen bzw. Auswirkungen auf Kaltluft- und Durchlüftungsbahnen zu erwarten. Für das Schutzgut ist der geplante Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

### **1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion**

Landschaftsbild bestimmend sind mäßig strukturierte Grünlandflächen, Acker und angrenzende Wohnbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass wenig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

### **1.6. Mensch und Erholung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

### **1.7. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs**

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholungsfunktion, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch und Erholung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren unter Einhaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und somit auch keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

## **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. Die Maßnahmen werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufgeführt.

Unter Beachtung der Maßnahmen bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung.

## VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

### 1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

### 2. Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich:</b>	<b>17.818 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	2.977 m <sup>2</sup>	≅ 16,7 %
Anteil öffentliche Grünflächen	1.434 m <sup>2</sup>	≅ 8,0 %
Anteil Versorgungsflächen	50 m <sup>2</sup>	≅ 0,3 %
Anteil Siedlungsflächen	13.358 m <sup>2</sup>	≅ 75,0 %
Davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 0,6)	<b>5779 m<sup>2</sup></b>	

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

---

Auf Grund der bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet entspricht. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt.

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

---

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

### 3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

---

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) wird in Teilbereichen durch die verdichtete Bauweisen, entgegen der BauNVO § 4 erhöht (§ 17 BauNVO).

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

---

#### 4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den Straßenendausbau ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden, so dass sich das Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.

#### 4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse resultiert aus den getroffene Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. In Teilen wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen erhöht, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

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

---

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend der Nebenanlagensatzung der Stadt Rosenfeld.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können.

Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

#### **6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

---

Aufgrund der klassifizierten L390 werden im Zufahrtsbereich die notwendigen Sichtdreiecke eingehalten. Aus diesem Grund wird weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) festgesetzt.

#### **7. Versorgungsflächen**

---

Im Plangebiet befindet sich zwei Trafostationen, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

#### **8. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

---

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

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

---

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

Die Vorschriften zu den Dachaufbauten und -einschnitten entsprechen der Dachgaubensatzung der Stadt Rosenfeld.

### **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.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **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.

### **4. Gestaltung von Stellplätzen**

---

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

### **5. Einfriedungen**

---

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

### **6. 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. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.10.2020

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 12.01.21

### **Bearbeiter:**

Laura Müller



**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)