



Stadt  
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld  
Zollernalbkreis

**Bebauungsplan  
„Schönbühl, 3. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Rosenfeld

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 06.08.2024 für die Sitzung am 17.10.2024

*erneuter Entwurf*

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 20.10.2023 mit Änderung vom 27.03.2024 sind grau hinterlegt



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 06.08.2024 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

---

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

#### 2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.
- Flachdächer von Garagen und Carports / überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.

### 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Ansichtsfläche von 10 % der jeweiligen Gebäudewandflächen nicht überschreiten und dürfen nicht über die festgesetzte GH<sub>max</sub> hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück im GEE & max. 3 m<sup>2</sup> im MI nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L415 (vgl. Anbauverbot) und den künftigen Gebäuden unzulässig.

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- ~~Ergänzende Regelungen innerhalb des Anbauverbots und der Anbauverbotszone der Landesstraße L415 vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Innerhalb des „Verbots von Hochbauten gemäß Bundesfernstraßengesetz“ sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums zulässig.~~
- ~~Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.~~

### **2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.3.2 Gestaltung der Stellplätze und Hofzufahrten**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

#### **2.3.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

### 2.3.4 Einfriedungen

#### Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Höhere Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von maximal 2,10 m zulässig.
- Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen und Stützmauern jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

### 2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Für die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen. Es wird empfohlen, die Planung und den Antrag im Vorfeld mit der Behörde abzustimmen. Sofern die Möglichkeit nicht besteht und die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal geplant wird, ist diese wie folgt zu entlasten:

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (Rückhalteraum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dimensionierung der Anlage ist abhängig von der tatsächlich versiegelten und unbelasteten Fläche, weshalb die Größe der Anlage und der zulässige Drosselabfluss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt abzustimmen ist.

**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 20.10.2023 für die Sitzung am 16.11.2023~~

Geänderte Fassung vom 06.08.2024 für die Sitzung am 17.10.2024

**Bearbeiter:**

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla



**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)