

# Bebauungsplan „Osterlangen, 1. Erweiterung“ im Stadtteil Brittheim

## **Begründung**

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 24. Februar 2025

## Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung .....	3
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung .....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	5
2	Erschließung .....	6
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
2.2	Energieversorgung .....	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	6
2.4	Löschwasserversorgung.....	6
3	Übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Regionalplan Neckar-Alb.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	8
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	9
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	10
7	Flächenbilanz .....	10

## Abbildungen

Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (rot markiert = aktuelles Plangebiet) im rechtskräftigen B-Plan „Osterlangen“ von 1993 .....	3
Abbildung 2: Bestandsaufnahme .....	4
Abbildung 3: Übersichtslageplan.....	5
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	7
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP.....	7

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rosenfeld beabsichtigt im Stadtteil Brittheim mit der Ausweisung einer etwa 0,32 ha großen Fläche südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Osterlangen“ (rkr. seit 02. August 1993) die Erweiterung der ansässigen Betriebe zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll die Erweiterung ebenfalls als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Ermöglicht werden soll eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m in offener Bauweise und allen Dachformen. Des Weiteren wird der Bebauungsplan um verschiedene natur- und klimaschutzwirksame Festsetzungen ergänzt. Dazu gehören u.a. die Verpflichtung einer Dachbegrünung zu 50 % für Dächer bis 5° Neigung und dem Entwässern im Trennsystem.

Mit der Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen kann der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen gedeckt werden, bei gleichzeitiger effizienter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert.

Die betriebliche Entwicklung erfordert eine vorausschauende Überplanung des Baugebiets und eine möglichst frühzeitige Sicherung von standortnahen und für das Vorhaben geeigneten Flächenreserven. Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topographie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung von den ansässigen Gewerbetreibenden.

Nähere Ausführungen zum seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan „Osterlangen“ und zum geplanten Vorhaben sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (rot markiert = aktuelles Plangebiet) im rechtskräftigen B-Plan „Osterlangen“ von 1993

## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in einer leicht nach Osten exponierten Lage auf einer Höhe von ca. 690 m ü. NHN und ist im derzeitigen Bestand als Lagefläche für Holz vorzufinden.

Bei den bereits bebauten Grundstücken handelt es sich um einen Hof mit modernen Lagerhallen und Lagerplätzen, die unmittelbar an ein Wohnhaus angrenzen.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme



## **2 Erschließung**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Osterlangen (Flst. 131). Die Straße Osterlangen bindet im Norden an die Landestraße L415 an.

### **2.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

### **2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Gewerbegebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet zurückzuhalten. Ausnahmen sind zulässig.

### **2.4 Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserversorgung ist aufgrund des bestehenden Netzes im Gewerbegebiet vorhanden. Allerdings kann eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von 2 Std. aus Hydranten im Wasserrohrnetz Brittheim, Bereich Rathausstr, Lehmgrube in einer Entfernung zwischen 150m – 250m, an keiner Stelle erfolgen, ohne dass der Mindestdruck von 1,5 bar unterschritten wird. Auch bei einer Absenkung des Versorgungsdruckes auf 1,0 bar ist weiterhin keine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h möglich.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der verhältnismäßig geringen Erweiterung um lediglich ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist ein Ausbau der Löschwasserversorgung seitens der Stadt nicht vorgesehen.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet „Osterlangen, 1. Erweiterung“ (rote Umrandung) liegt im Randbereich des Regionalen Grünzug (VRG). Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb weder vorhanden noch an anderer Stelle sinnvoll. Unter Beachtung der planerischen Unschärfe lässt sich der Bebauungsplan an dieser Stelle entwickeln.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.

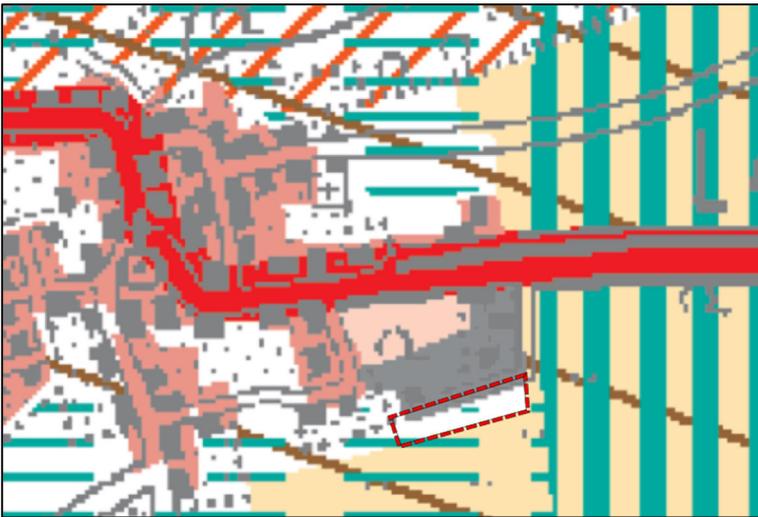


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rote Umrandung)

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans 2035 wurde im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.

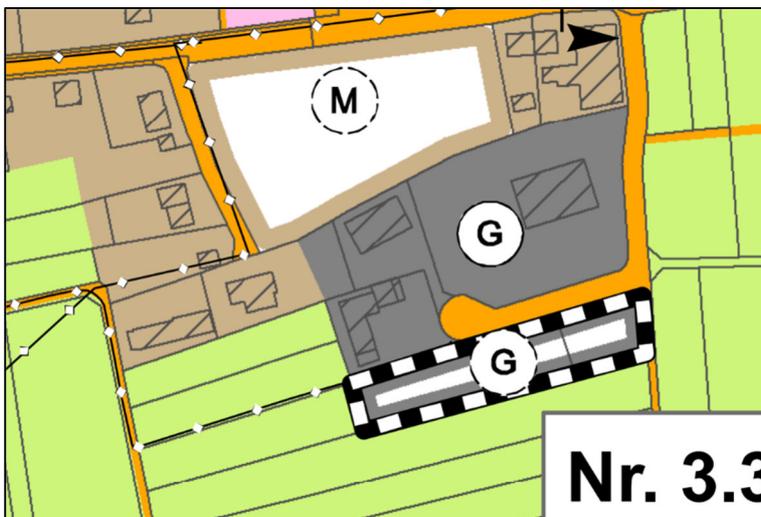


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: schwarz-weiße Balkenlinie)

## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden aus Immissionsschutzgründen sowie der Größe der Erweiterungsfläche untersagt.

Durch den Ausschluss selbständiger Einzelhandelsbetriebe kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Gewerbegebiet befindet sich am südöstlichen Rand vom Stadtteil Brittheim und somit nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zugelassen werden kann. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhen begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche. Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Höhere technische Aufbauten werden zugelassen, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als Gebäude haben.

Die offene Bauweise wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung weitergeführt. Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Straße und den angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Abgrenzung erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Gewerbebauplätze zuzusprechen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin. Um die Gewerbeflächen so effizient wie möglich zu nutzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zudem sollen ebenso aus Verkehrssicherheitsgründen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten werden die 0,4- und 20-kV-Kabel der Netze BW im Bestand gesichert. Um einen dauerhaften Zugang zu den Leitungen gewährleisten zu können wird festgesetzt, dass Nutzungen sowie Verlegungen der Leitungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen nur nach Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig sind.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung vor Ort kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung geleistet werden. Dachbegrünungen können hierbei unterstützen, da sie Niederschlagswasser aufnehmen und über Verdunstung wieder abgegeben werden. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf das unverschmutzte



Niederschlagswasser unter Zustimmung der Stadt und der Genehmigungsbehörde gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Mit der Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) soll je 100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche des Gewerbegebiets „Osterlagen, 1. Änderung“ mindestens ein Baum gepflanzt werden. Das PFG 1 übernimmt eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Es wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

## 5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind.

Für eine möglichst städtebaulich- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper sind grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung sowie glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt.

Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Ebenso werden zum Schutz des Grundwassers unbeschichtete metallische Fassadenmaterialien untersagt.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen bis zu einer Neigung von 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser. Zudem können Stäube und Schadstoffe stärker gebunden werden. Um Dachbegrünungen bei Flachdächern bilanztechnisch besser bewerten zu können, wird eine Mindestfläche von 50 % festgeschrieben.

Bewegliche und beleuchtete Werbeanlagen wirken sich schadhaft auf das Landschaftsbild sowie die nachtaktiven Tiere aus. Daher werden nur unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen beleuchtete Werbeanlagen nicht in den Außenbereich wirken und sind mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen wird jedoch festgesetzt, dass LKW Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen und über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern sind.

Aus ökologischen Gründen sind die unbefestigten Flächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Das Errichten von Stein- und Koniferenflächen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.



Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Daher werden tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie unter Berücksichtigung der Duldungspflicht von Leitungen auf privatem Grund entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausverträgliche sowie energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## 6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Die HPA ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt, der die maßgeblichen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	3.211
darin enthalten:	
Gewerbegebiet	3.058
Verkehrsfläche	114
Gehweg	39

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Rosenfeld, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Thomas Miller  
Bürgermeister

