

**Bebauungsplan  
„Rosenfelder Tal, 1. Änderung“**

**Reguläres Verfahren**

In Rosenfeld

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 20.09.2018

*Fassung vom 04.09.2018*

## I. Rechtsgrundlagen

- 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)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S. 99, 100)

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 wird folgendes festgesetzt:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im MI 1 wird festgesetzt:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe *	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\* Einzelhandel:

Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. 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 Gewerbebetriebs betragen.

Im MI 2 wird festgesetzt:

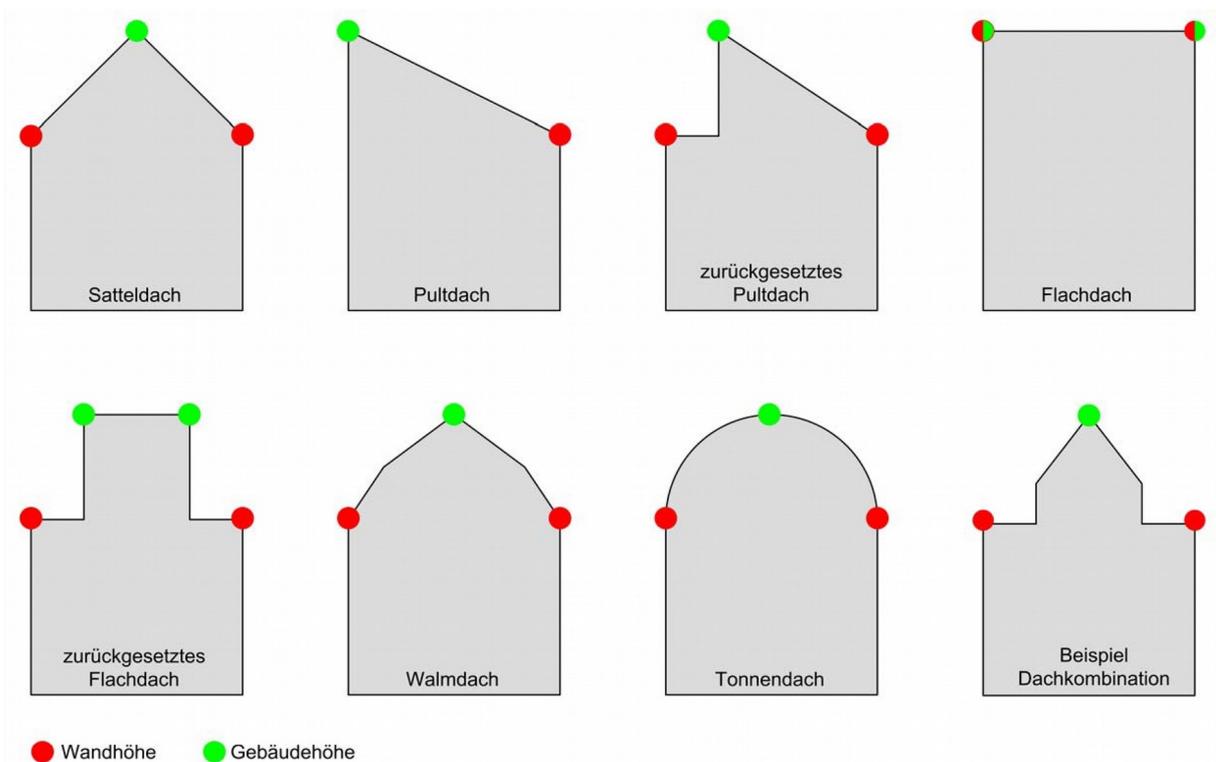
	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und wird in Metern über Normal Null (NN) festgesetzt. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe der Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

In Abhängigkeit von der Dachform werden die nachfolgend dargestellten Punkte als Wand- und Gebäudehöhe definiert (Darstellungen sind ohne Maßstab):



#### 3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und in Quadratmetern festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im MI 1 um bis zu 50 vom Hundert,

im MI 2 um bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

---

##### **4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

---

##### **5.1. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten, auf Biotopflächen, innerhalb der festgelegten Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) und innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der L 390 sind Nebenanlagen jedoch nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

##### **5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten, auf Biotopflächen, innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und innerhalb der festgelegten Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) sind Garagen, Stellplätze und Carports jedoch nicht zulässig. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der L 390 sind Garagen und Carports unzulässig und Stellplätze nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Straßenbehörde zulässig.

#### **6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

---

Auf den im Lageplan festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig.

---

## **7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

### **7.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechen den Eintragungen im Planteil als Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **7.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den im Lageplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

---

## **8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

---

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

---

## **9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

---

Es wird eine landwirtschaftliche Fläche gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt, auf welcher innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen errichtet werden dürfen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Kronenbereich von Bäumen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran/ darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen und zu pflegen.
- Zum Schutz der beiden im Eingriffsbereich nachgewiesenen besonders geschützten Reptilienarten Blindschleiche und Waldeidechse wird empfohlen, die überplanten Flächen im Vorfeld für Reptilien unattraktiv zu gestalten und diese somit aus dem Gefahrenbereich zu vergrämen. Sollten Individuen während der Bautätigkeiten in der Fläche vorgefunden werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle zu versetzen.

Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umwelt verwiesen.

## **11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

## **12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

---

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bestandsschutz**

---

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

#### **2. Oberboden und Erdarbeiten**

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

#### **3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

---

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

---

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" wird die Gestaltung der Dachflächen als Gründach empfohlen.

#### **5. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

---

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Stuttgart-Formation, welche teilweise durch Auenlehm überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen die sulfatführenden Gesteine der Grabfeld-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

## **6. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

## **7. Denkmalschutz**

---

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

## **8. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## **9. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

---

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **10. Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Überschwemmungsbereiche HQ100, Bauverbotszone entlang der L 390 und Biotope)**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit den festgelegten Überschwemmungsbereichen und Biotopen.

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Zollernalbkreis.

## **11. Nebenanlagen**

---

Es wird auf die Nebenanlagensatzung der Stadt Rosenfeld mit Rechtskraft vom 28.05.1997 verwiesen.

## **12. Verkehrliche Erschließung**

---

Der Baustellenverkehr sowie jegliche weitere verkehrliche Anbindung ist über die öffentliche, bestehende Zufahrt zu führen. Die Zufahrt im Süden des Plangebiets dient lediglich als Zufahrt für die Feuerwehr.

## **13. Lärmschutz**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets sich im Immissionsbereich der L 390, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, befinden. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 390 vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung wird sich an Kosten für eventuell notwendig werdende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

#### **14. Hochwasserschutz**

---

In den Bereichen des Hqextrem muss das Bauvorhaben so hergestellt werden, dass beim Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde liegt, keine baulichen Schäden entstehen. Eine Unterkellerung ist nur in einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“) zulässig.

Sämtliche Kelleröffnungen müssen oberhalb des HQ – Wasserspiegels liegen oder durch geeignete Schutzmaßnahmen geschützt sein.

#### **15. Ver- und Entsorgungsleitungen**

---

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers sind nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung der Straßenbauverwaltung vorzunehmen.

#### **16. Besonders geschützte Arten im Plangebietes**

---

Vor Beginn der Baumaßnahmen und noch innerhalb der aktiven Phase der genannten Reptilienarten sollen die als Habitat genutzten Flächen sehr kurzrasig gemulcht werden. Unmittelbar vor der Mulchmaßnahme müssen die Flächen nach sich dort aufhaltenden Reptilien abgesucht werden, evtl. vorgefundene Tiere fachgerecht abgesammelt und in ein geeignetes Habitat in möglichst räumlicher Nähe des Geltungsbereiches verbracht werden. Die Kurzrasigkeit muss bis zum eigentlichen Baubeginn kontinuierlich erhalten bleiben. Dadurch soll eine Vergrämung der Tiere erfolgen, und die Rückkehr in diese Flächen unterbunden werden.

Eine weitere Absuche nach Reptilien muss auf den betreffenden Flächen unmittelbar vor Beginn der Bau-  
feldfreimachung stattfinden.

Es wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen, um diese Maßnahmen durchzuführen.

**Aufgestellt:** Rosenfeld, den .....  
Empfingen, den 06.10.2017

**zuletzt geändert:** .....  
am 04.09.2018 Thomas Miller (Bürgermeister)

**Bearbeitende/r:** Ausgefertigt Rosenfeld, den .....  
Joschka Joos