

# Bebauungsplan „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“

## **Begründung**

Stand: 18. September 2024

## Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung .....	3
1.2	Beschreibung des Vorhabens.....	4
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung .....	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	6
2	Erschließung.....	8
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
2.2	Stromversorgung.....	8
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	8
3	Übergeordnete Planungen .....	8
3.1	Regionalplan Neckar-Alb.....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	10
6	Bebauungsplanverfahren.....	11
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	11
8	Flächenbilanz.....	12

## Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I“ mit Darstellung Plangebiet .....	3
Abbildung 2: Lageplan .....	4
Abbildung 3: Höhenabschnitte des Bestandskindergartens und des Nebengebäudes .....	5
Abbildung 4: Bestandsaufnahme .....	6
Abbildung 5: Übersichtslageplan.....	7
Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“.....	7
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP.....	8

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Rosenfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“ den südwestlichen Teil des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großhalde II - Weingärten I“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der städtischen Kindertagesstätte „Eilers“ am Standort zu schaffen. Um der hohen Nachfrage nach Plätzen nachkommen zu können, ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte, die an das Bestandsgebäude angebunden wird, nach Süden erforderlich. Folglich wird ein Teil der südlich angrenzenden Grünfläche in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, um eine bisher unbebaute Fläche für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte zu nutzen und die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne an das geplante Vorhaben anzupassen. Der Bebauungsplan „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“ wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entwickelt, um zukünftig auch weitere Nutzungen, die der Zweckbestimmung dienen zu ermöglichen. Aufgrund der Maßnahme der Innenentwicklung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das betroffene Flst. 668 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großhalde II - Weingärten I“ als Fläche für „Kindergarten“ sowie als Grünfläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“ wird die südliche Grünfläche zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche überplant.

Die Erschließung erfolgt über die Panoramastraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großhalde II - Weingärten I“ dargestellt.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I“ mit Darstellung Plangebiet (rot gestrichelt)

## 1.2 Beschreibung des Vorhabens

An das Bestandsgebäude soll ein Erweiterungsneubau angefügt werden. Aufgrund der Gefällesituation beträgt die Höhe der bestehenden Kindertagesstätte inklusive des Daches an der südlichen Fassade ca. 10 Meter. Von der Straße aus betrachtet beträgt die Gebäudehöhe ca. 7,0 m. Der Neubau ist zweigeschossig mit einem Flachdach geplant. Die Gesamthöhe des Neubaus beträgt an der südlichen Fassade ca. 7 m. Die maximale Höhe der baulichen Anlage (HbA max. m ü. NN) und die Höhe des Rohfußbodens des untersten Geschosses (EFH m ü. NN) wurden unter Berücksichtigung dieser Situation ermittelt und ergeben eine Gesamthöhe von insgesamt 11,0 m.

Die Gesamtlänge des bestehenden Gebäudes und des Anbaus beträgt ca. 60 m.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Lageplan sowie die Ansichten des geplanten Anbaus.

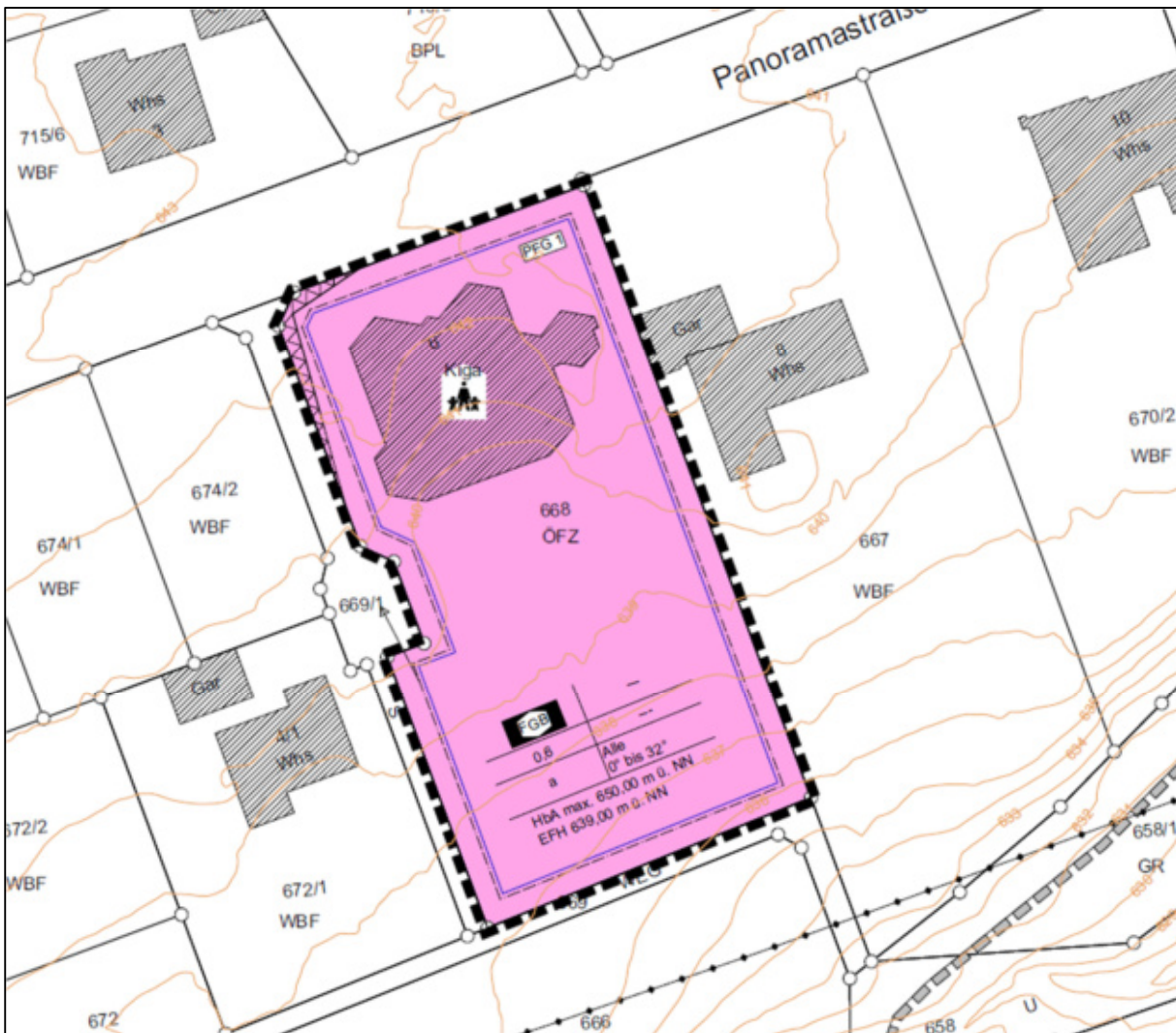


Abbildung 2: Lageplan, unmaßstäblich (schwarze Balkenlinie)

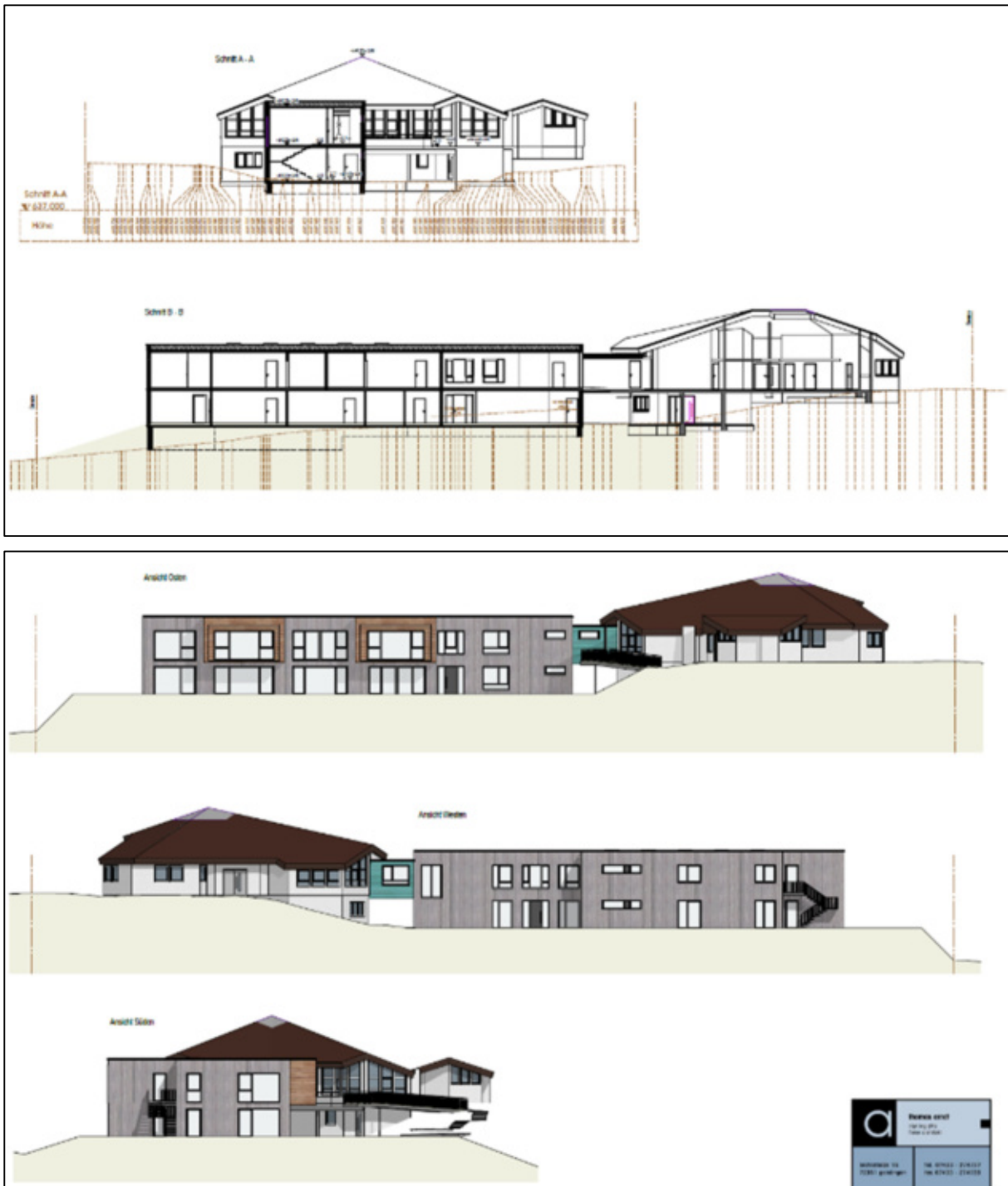


Abbildung 3: Höhenabschnitte des Bestandskindergartens und des Nebengebäudes, unmaßstäblich

### 1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das städtische Grundstück umfasst die bestehende Kindertagesstätte sowie das Außengelände, welches als Wiese mit Spielgeräten unter verschiedenen Gehölzbeständen gestaltet ist.

Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Östlich grenzt das Grundstück an ein Allgemeines Wohngebiet und westlich an eine Sonderbaufläche an. Nach Süden grenzen städtische Grünflächen an.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.







Abbildung 4: Bestandsaufnahme

#### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Rosenfeld auf einer Höhe von ca. 641 bis 637 m über NN.

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 668.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Panoramastraße (Flst. 1364) begrenzt. Im Süden grenzt eine Grünfläche (Flst. 666) an den räumlichen Geltungsbereich. Im Westen und Osten befinden sich Wohnhäuser mit Gärten (Flst. 667, 672/1). Im Westen befindet sich zudem ein Wendehammer (Flst. 669/1).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).



Abbildung 5: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)



Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“, unmaßstäblich (rote Balkenlinie)





## 2 Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Panoramastraße (Flst. 1364).

### 2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Für das Plangebiet „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2022 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

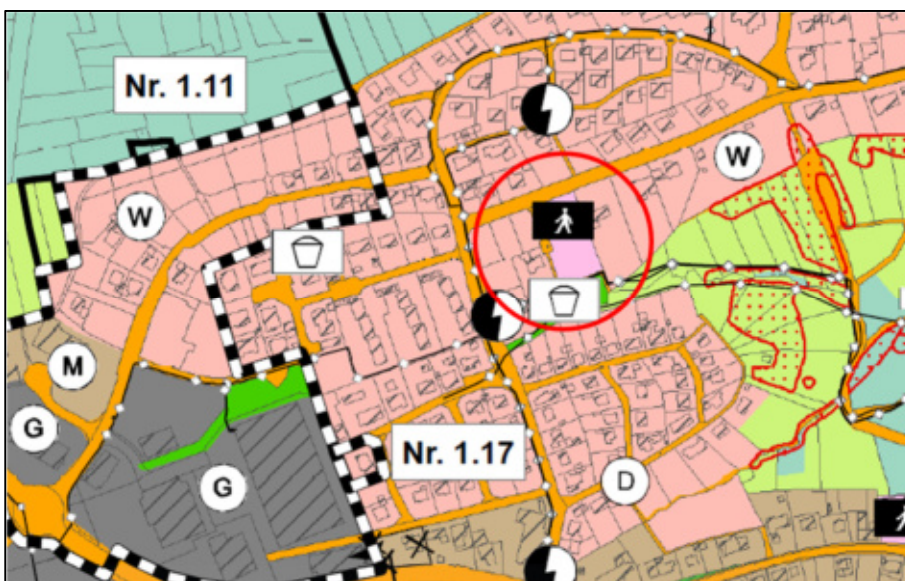


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)



## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtliche Sicherung für die Realisierung einer Kindertagesstätte wurde bereits im Jahr 1971 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großhalde II - Weingärten I“ geregelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großhalde II – Weingärten I, 14. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung nach Süden hin geschaffen und die Festsetzungen an den geplanten Anbau angepasst. Folglich wird für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und nähere Ausführungen zu den Inhalten der Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Beschreibung der Ziele und Zwecke in Kapitel 8.1.1 der vorliegenden Begründung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen den oben genannten Zwecken und somit dem Gemeinbedarf dienen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO und dem Erfordernis den geplanten Neubau ortsbildverträglich zu gestalten. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Ebenso aus ortsbildprägenden Gründen wird der höchste Punkt des Gebäudes auf die Höhenangabe 650,00 m ü NN beschränkt. Ausgehend von der Oberfläche der untersten Rohfußbodenhöhe mit einer Höhenfestsetzung von 639,00 m ü. NN ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m.

Für die Kombination aus Alt- und Neubau wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen zum einen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden und zum anderen zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Zur besseren Ausnutzung der Planfläche werden Garagen und Carports sowie nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ebenso dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes sollen Leitungen unterirdisch verlegt werden. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten und abzuleiten. Die einzige Möglichkeit das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen, ist die Versickerung. Mit dieser Festsetzung soll den gesetzlichen Anforderungen entsprochen werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser unter Nennung der Gründe ausnahmsweise verzögert und kontrolliert über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Pflanzgebot dient zum einen der wirkungsvollen Durchgrünung des Plangebietes und übernimmt zum anderen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.



## 5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Rosenfeld auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die Lage in einem zum Teil durch Wohnbebauung geprägten Gebiet unverzichtbar. 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.

Durch die Zulassung aller Dachformen ergeben sich Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur. Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um dem Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser zu verbessern. Darüber hinaus bestehen ökologischen Vorteile, wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe bei Starkregenereignissen. Ein weiterer positiver Effekt einer Dachbegrünung liegt in der Filterwirkung, da Stäube und Schadstoffe gebunden werden.

Zudem ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von verpflichtend umzusetzenden Photovoltaikmodulen auf den solargeeigneten Dachflächen deutlich optimiert werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper wird im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer der Gebäude die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus ortsbildprägenden Gründen werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Zum Schutz nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete und unbewegte Werbeanlagen zugelassen. Zudem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den Charakter des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Hecken oder transparente bzw. offen wirkende Zäune, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, dienen dem Schutz des Kindergartenaußengeländes und sollen zugleich einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten.



Um kleineren Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist mit Zäunen zum Boden ein Abstand von 0,12 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, 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.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass die befestigten Flächen wie Zufahrten und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breittugen oder wassergebundenen Decken, herzustellen sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## 6 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 2.922 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## 7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass von vertiefenden Untersuchungen im Plangebiet abgesehen werden kann.





## 8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	2.922
darin enthalten:	
Fläche für Gemeinbedarf	2.922

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Rosenfeld, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Thomas Miller  
Bürgermeister

