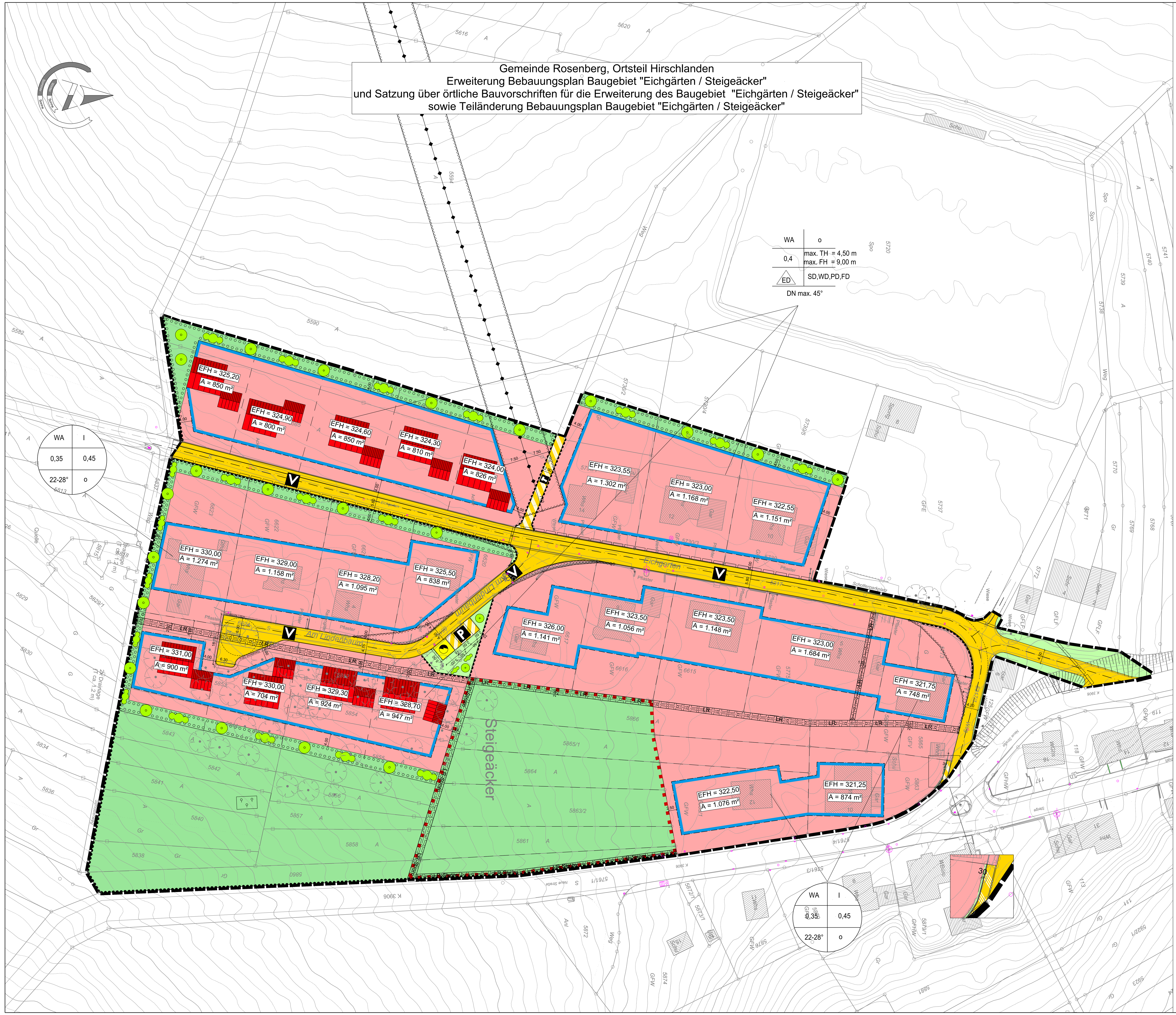


GEMEINDE ROSENBERG, ORTSTEIL HIRSCHLANDEN
Erweiterung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker" und
Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Erweiterung des Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"
sowie Teiländerung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete — BauNVO § 4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

0,40 — Grundflächenzahl (GRZ) — BauNVO § 19
TH — Traufhöhe — BauNVO § 18
FH — Firsthöhe — BauNVO § 18

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

ED — Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — BauNVO § 22 Abs. 2
Baugrenze — BauNVO § 23
EFH = 330,00 — Höhe Erdgeschossfertigfußboden Hauptgebäude gilt jeweils nur für das nachrichtlich dargestellte Baugrundstück — BauNVO § 18 Abs. 1
A = 810 m² — Grundstücksfläche, nachrichtlich
+323,05 — Höhe OK Fahrbahnmitte

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grund-flächenzahl	max. TH max. FH
Hausart	Dachform Hauptgebäude
Dachneigung	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Dach-neigung	Bau-weise

Füllschema der Nutzungsschablone
SD Satteldach, WD Walmdach, FD Flachdach, PD Pultdach oder versetztes Pultdach, KWD Krüppelwalmdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Höhenlage
Verbot zur Errichtung von Nebenanlagen / baulichen Anlagen

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10

Sichtwinkelflächen

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich (entspricht nicht Verkehrsberuhigter Bereich Zeichen 325 StvO)
Fußgängerbereich
Öffentliche Stellplätze
Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Überhangstreifen für Fahrzeuge. B = 1,00 m

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12

Versorgungsanlagen
Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16

Entsorgungsleitung oberirdisch / Graben
Entsorgungsleitung unterirdisch

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht
LR — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
LR-Strom — Leitungsrecht zugunsten der Netze BW

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume anpflanzen, unmaßstäblich
Sträucher anpflanzen, unmaßstäblich

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6

GRÜNFLÄCHE

Grünfläche öffentlich, unbepflanzt / bepflanzt — BauGB § 9 Abs. 1 Nr.15
Grünfläche privat — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15
Streuobstwiese

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES — BauGB § 9 Abs. 7

Grenze der gepl. Erweiterung des Bebauungsplan Baugebiet "Steigeäcker / Eichgärten"
Grenze des best. Bebauungsplan Baugebiet "Steigeäcker / Eichgärten"
Teiländerung best. Bebauungsplan Baugebiet "Steigeäcker / Eichgärten"
Grundstücksgrenzen, rein nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017 I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBL. 2010 I S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 I S. 26, 41)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802)
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 I S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. 2022 I S. 1792)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. 2022 I S. 2240)
7. GESETZT ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. 2021 I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGl. 2000 I S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 22023 I S. 26, 42)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. 1998 I S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2021 I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. 2020 I S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 I S. 1554)
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. 2020 I S. 1328)

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. — BauNVO § 1 Abs.6

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt. Abweichungen von der EFH sind maximal um 50 cm nach oben oder nach unten zulässig.

2.2 Die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan. Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude bezogen auf Meter über Normalnull (müNN) im Bebauungsplan. Veränderungen der EFH im Rahmen der zulässigen Toleranz (+/- 50cm) sind unabhängig von der Trauf-/ Firsthöhe nur bei der Bezugshöhe maßgebend.

2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß von dem festgelegten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei unterschiedlichen Traufhöhen gilt die mittlere Traufhöhe. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Trauflänge einzuhalten. Die Firsthöhe wird von der EFH bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. — BauNVO § 18 Abs. 1 und 2

2.4 Pro Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6

2.5 Die Unterkellerung von neu zu errichtenden Bauvorhaben unterhalb der Bezugshöhe für die EFH ist nicht zulässig. — BauNVO § 16 Abs. 5 und BauGB § 9 Abs. 1-3

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. — BauNVO § 23 Abs. 3

3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsflächen muss bei senkrechter Zufahrt mind. 5,00 m, jedoch nicht mehr als 10,00 m und bei Garagen mit einer Zufahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. — BauNVO § 23

3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00 m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.

3.5 Sofern keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, sind die baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen je Baugrundstück zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen sind bedingt zulässig. Der Verbotsbereich zur Errichtung von Nebenanlagen / baulichen Anlagen ist im Lageplan festgelegt.

4.2 Nebenanlagen über 40 m³ umbauter Raum sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Baufensters sind Nebenanlagen bis zu 20 m³ umbauten Raum zulässig.

4.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für die im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. — § 14 BauNVO

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen (siehe Planeintrag).

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

7.1 ALLGEMEINES PFLANZGEBOT:
Ab 300 m² und je angefangene 1000 m² Baugrundstück im WA ist mindestens 1 großkroniger gebietsheimischer, hochstämmiger Laub-/Obstbaum mit Stammumfang ca. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

7.2 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch rd. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Pflanzabstände: 1,50 m / Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.

7.3 ANSAAT UND BEPFLANZUNG DER GRÜNFLÄCHEN:
Die als Grünfläche festgesetzten Flächen sind mir einer Regelsaatgutmischung gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen anzusäen und 2-3 mal jährlich zu mähen. Empfehlung: Mischung mit heimischen Wildkräutern.

Die Pflanzstreifen an den Rändern der Wohngrundstücke sind heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m / Reihenabstände 1,0 m / Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen können den allgemeinen Pflanzvorgaben für Baugrundstücke angerechnet werden.

In dem Pflanzstreifen der vier Wohngrundstücke östlich der Straße „Am Lindenbaum" ist je Baugrundstück ein mind. 2 qm großer Reisig-, Totholz- oder Steinhaufen als Habitatstruktur für Eidechsen anzulegen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

7.4 Die Pflanzarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach der Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.
Die Artenliste im grünordnerischen Beitrag ist zu beachten.

8. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (LED) auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

8.2 Für die Entwässerung der Untergeschosse sind bei fehlendem Freispiegelgefälle Hebeanlagen vorzusehen bzw. abgehängte Leitungstrassen in den Untergeschossen einschl. Rückstauklappen einzubauen.

8.3 Da Starkniederschlagsereignisse nicht auszuschließen sind, sind aktive Schutzmaßnahmen vor Überflutungen vorzusehen:
- Bodennahe Öffnungen sind durch Dammbalkenvorrichtung sowie Aufschüttungen (Erdwall) zu sichern

9. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und 14 BauGB

9.1 Mulde / Transparenzgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.

9.2 Die Mulden / Transparenzgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überfahren können durch verrohrte Teilstücke oder überfahrbare Mulden von max. 10 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstücks hergestellt werden.

10. NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB, Verweis auf § 44 BNatSchG

10.1 Eine Gehölzrodung ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10 und 28.02 zulässig. Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich zu räumen.

10.2 Liegen die Baufelder vor der Bebauung oder Erschließung über längere Zeit brach, sind sie im Vorfeld der Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mulchen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester legen. Auf § 44 BNatSchG wird verwiesen.

11. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

11.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,50 m, Schutz vor Vernässung, etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. — BauGB § 202

11.2 GRUNDWASSERSCHUTZ:
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte, dem Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Landratsamt als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahmen bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist nicht gestattet.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring- /Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/ Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtungen von erdberührten Bauteilen nach DIN).

11.3 WASSERSCHUTZGEBIETSZONE WSG III:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Talwiesenquellen Rosenberg. Die Ausweisung erfolgte durch die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rosenberg (WSG Nr. Amt 225.233) vom 08.01.1997. Demnach ist unter anderem Schmutzwasser sowie das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in einer zentralen Abwasseranlage zu reinigen. Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist nur ausnahmsweise unter Auflagen zulässig (siehe WSG-VO).

11.4 ARTENSCHUTZ
Hinsichtlich Vogelschutz sind in den Grünflächen des Geltungsbereiches insgesamt 6 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen (genauere Ausführung siehe Fachbeitrag Artenschutz).

Im Vorfeld der Erschließung ist im Geltungsbereich die Zauneidechse zu vergrämen.

Die Wiesenflächen in den Baufeldern werden im Winterhalbjahr vor den Bauarbeiten möglichst kurz gemäht, das Mähgut wird sorgfältig abgeräumt.

Ab Anfang April, wenn die Eidechsen aus der Winterstarre erwachen, werden sie die Lebensstätten verlassen und aufgrund fehlender Strukturen in die benachbarten, strukturreichen Bereiche wandern.

Ab Ende April werden, im Beisein einer fachkundigen Umweltbaubegleitung, die in den Baufeldern noch verbliebenen Wurzelstubben gezogen. Anschließend wird der Oberboden in den Flächen abgeschoben.

Sind an Bestandsgebäuden Umbau- oder Abrissarbeiten geplant, so werden unmittelbar vor Beginn der Arbeiten die jeweiligen Gebäude, bzw. Gebäudeteile von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse kontrolliert.

Werden überwinternde Tiere oder Wochenstubenquartiere vorgefunden, so sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe Ende Februar bzw. bis zum Flüggewerden der Jungtiere Ende August anzusetzen.

Wenn Tiere, in Zwischen- oder Männchenquartieren gefunden weden, können diese fachgerecht geborgen und in geeignete, dann ggf. aufzuhängende Fledermauskästen umgesiedelt werden.

Im westlichen Bereich des Flst.Nr. 5855 werden insgesamt fünf kombinierte Stein- und Totholzhaufen angelegt, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden.

Die Flächen werden künftig nur noch einmal jährlich gemäht, wobei jeweils ein Drittel der Gesamtfläche als Altgrasbestand bestehen bleiben soll und erst wieder im Folgejahr gemäht wird.

Im Flst.Nr. 5860 entlang der K3906 werden insgesamt zehn kombinierte Stein- und Totholzhaufen angelegt, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden.

Die Flächen werden nur noch einmal jährlich gemäht, wobei mindestens ein Drittel als Altgrasbestand überjährig stehen bleibt und erst im Folgejahr wieder gemäht wird.

Die Maßnahmen dienen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und müssen vor der Vergrämung der Zauneidechse aus der verloren gehenden Lebensstätten umgesetzt werden.

11.5 NATURSCHUTZ
Die vorhandenen Gehölze im "Lindenweg" sind zu pflegen und bei Abgang durch Gehölze gebietsheimischer Arten zu ersetzen. Eine gestalterische Neuordnung ist im Zuge einer Neubepflanzung der Fläche zulässig.

Der vorhandene Kirschbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm einer heimischen Sorte zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

11.6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

11.7 GEOTECHNIK:
- das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalks
- mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen
- Verkarsterscheinungen sind nicht auszuschließen

11.8 DENKMALPFLEGE:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

11.9 MITTELSPANNUNGSFREILEITUNGEN:
Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungsfreileitung. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend der gültigen NORM DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten.

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §74 LBO

13. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

13.1 Unbeschichtete metallische Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen sind nicht zulässig, ebenso reflektierende Materialien.

13.2 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an der Außenfassade von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

13.3 Großere Glas- und Fensterflächen (>/= 2 m²) erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15%.

Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen z.B. vertikale Linien (mind. 5 mm breit und max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit und max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit und max. 5 cm Abstand), Punktraster (mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser).

13.4 Carports sind zur öffentlichen Verkehrsfläche sichtfrei zu gestalten.

14. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

14.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

14.2 Für die Oberflächenbefestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sind versickerungsfähige Beläge nicht zulässig. Die flächenhafte Versickerung ist nur für unbelastete Niederschlagswasser zulässig. Der Unterbau ist auf den Belasg abzustimmen.

14.3 Unbelastetes Niederschlagswasser ist in temporären Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu puffern und nach jedem Regenereignis gedrosselt über die Regenwasseranschlussleitung zu entleeren.

14.4 Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

14.5 Belastetes Niederschlagswasser von Hofflächen etc. ist in das bestehende Mischsystem einzuleiten.
Unbelastetes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet wird separat über einen Regenwassergraben /-kanal abgeführt.

14.6 Bei Starkregenniederschlagsereignissen ist eine oberflächige Ableitung über die öffentliche Verkehrsanlage zu gewährleisten.

14.7 Lose oder feste Material- oder Steinschüttungen sowie Stein- und Schottergärten zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

15. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

15.1 DN 0° - 45° Die Dachneigung für die Hauptgebäude werden auf 0° - 45° festgesetzt (siehe Planeintrag). Versetzte Dächer bis 1,50 m Höhenunterschied am First werden allgemein zugelassen.

15.2 Als Dachflächen für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und begrünte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

15.3 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbende Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

15.4 Unversiegelte metallische Dacheindeckungen oder Außenfassaden ohne verwitterungsfeste Beschichtung werden nicht zugelassen.

15.5 Photovoltaikanlagen sind auf mind. 25% der Dachflächen zwingend zu installieren.

15.6 Dächer unter 7,5° sind zu begrünen oder mit Photovoltaikanlage auszustatten.

16. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

16.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig, sofern eine koordninierte Erdkabelverlegung mit anderen Versorgungsträgern möglich ist.

17. EINFRIEDUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

17.1 Einfriedungen einschl. Sockelmauern (Sockelmauerhöhe max. 0,50 m) dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten. Sichtwinkelflächen sind ab einer Höhe von 0,70 m freizuhalten.

17.2 Entlang von öffentlichen Feldwegen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von > 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

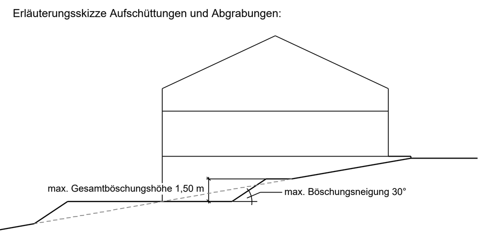
17.3 Einfriedungen sind vom Verbot zur Errichtung von Nebenanlagen / bauliche Anlagen nicht tangiert.

18. STÜTZMAUER
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

18.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m allgemein zulässig.

18.2 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur bei Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet. Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:



19. STELLPLÄTZE
§ 74 Absatz 2 LBO

19.1 Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am: 21.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am: 04.02.2022
Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am: 21.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am: 04.02.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am: 21.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		am: 04.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 14.02.2022	bis: 18.03.2022
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 14.02.2022	bis: 18.03.2022
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB)		am: 26.07.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am: 26.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am: 12.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 22.08.2022	bis: 30.09.2022
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 22.08.2022	bis: 30.09.2022
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB)		am: 16.05.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO)		am: 16.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am: ________
In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am: ________

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan Erweiterung Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker", Gemarkung Hirschlanden der Gemeinde Rosenberg bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum 21.12.2021 / 26.07.2022 / 16.05.2023, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI und der Satzung über örtlichen Bauvorschriften für die Erweiterung des Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker", Datum 21.12.2021 / 26.07.2022 / 16.05.2023, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rosenberg vom 16.05.2023.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Rosenberg, den ____________

Matousek, Bürgermeister

WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI
Marktstraße 19
74740 Adelsheim
Tel.: 06291 6206-0
Fax: 06291 6206-50
Homepage: www.walter-und-partner.de
seit 1965
97941 Tauberbischofsheim, Johannes-Kepler-Straße 1
74740 Adelsheim, Marktstraße 19
74080 Heilbronn, Neckargartacher Straße 90
06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10

Projekt Nr.: 16.02.2786 — Format(b/h): 1505 mm / 650 mm
Datei:...\22786_08_BPc\ DBPBL__0 — Planausschnitt: BL500
Plannummer: BL 02-02
Planfolge: 1. GISgesBL.icd 2. PBPBL__0.icd 3. BP_500.fol

	Datum	Zeichen
B-Grunddaten	Mai 2020	TM3
Vermessungsdaten	Feb 2017	MK3
bearbeitet	Mrz 2023	EK3 / XB3
konstruiert	Mrz 2023	ST3
ausgearbeitet	Mrz 2023	ST3
geprüft	Mrz 2023	CS3
Koordinatensystem: GK	Höhensystem: müNN	

Index	Datum	Zeichen	Ersetzt Plan	Art der Änderung
A	12.07.2022	ST3	BL 02-01	Freihaltebereich MS-Leitung, Standort Trafostation, EFH
				Grundstücksgröße, Planzeichen, Schriftl. Festsetzungen

Rosenberg

Gemeinde Rosenberg

Ortsteil Hirschlanden
Erweiterung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für die Erweiterung des Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"
sowie Teiländerung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

Anlage: 2
Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 21.12.2021 / 26.07.2022 / 16.05.2023
Sans
Sans

Für den Vorhabenträger:
Rosenberg, den
Matousek, Bürgermeister