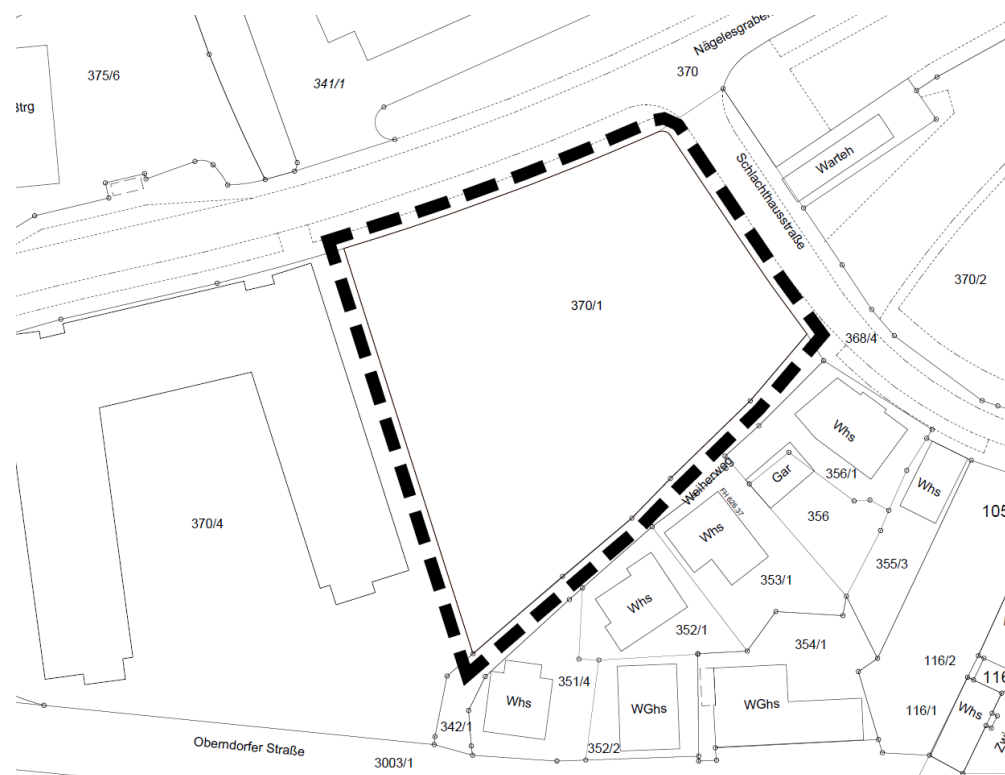


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“

Beb.-Plan Nr. Rw 316/15

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Satzungsbeschluss

22.09.2017



Auftraggeber: ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co.KG
Ferdinand-Dünkel-Straße 5
88433 Schemmerhofen

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin
Chris Szallies, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel.: 07551 / 9199-0,
Fax.: 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projekt Nr. 2078

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.2 Örtliche Bauvorschriften	8
3. HINWEISE	9
3.1 Grundwasserschutz.....	9
3.2 Abwassersatzung	9
3.3 Abfallbeseitigung.....	9
3.4 Gutachten.....	10
3.5 § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg / § 39 Bundesnaturschutzgesetz	10
3.6 Denkmalpflege	10
3.7 Fahrwege und Aufstellflächen für die Feuerwehr	10
3.8 Altlasten und Kampfmittel.....	10
3.9 Dränungen	11
3.10 Grundwasserschutz.....	12
3.11 Wasserversorgung	12
4. AUSFERTIGUNG	13
5. ANHANG	14
PFLANZLISTE.....	14

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Zeichnerische Teil maßgeblich.

1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3a BauGB

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
- Wohnnutzung in den Obergeschossen
- Tiefgarage im Untergeschoss

2. Bindung an den Durchführungsvertrag

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 19 BauNVO

Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) für jedes Geschoss einzeln festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf das jeweilige Geschoss:

Tiefgarage:	3.120 m ²
Erdgeschoss:	2.470 m ²

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1. Obergeschoss: | 1.300 m ² |
| 2. Obergeschoss: | 1.300 m ² |
| 3. Obergeschoss: | 1.200 m ² |

Grundfläche für Nebenanlagen

Das durch Eintrag im Zeichnerischen Teil festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf i.S. des § 19 BauNVO von:

- Nebenanlagen,
- KFZ-Stellplätzen,
- Zufahrten,
- Fahrradstellplätzen,
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Fläche von max. 650 m² überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind bezogen auf das jeweilige Geschoss festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü. NN):

- | | |
|------------------|----------------|
| Erdgeschoss: | 617,40 m ü. NN |
| 1. Obergeschoss: | 620,30 m ü. NN |
| 2. Obergeschoss: | 623,15 m ü. NN |
| 3. Obergeschoss: | 626,50 m ü. NN |

Die maximal zulässigen Höhen dürfen überschritten werden:

- mit technischen Aufbauten um bis zu 3,00 m
- mit Brüstungen und / oder Balkongeländern um bis zu 1,40 m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung oder zur Belichtung um bis zu 0,80 m.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Für die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull (m ü. NN) eingetragen. Abweichungen bis maximal +/- 30 cm sind zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Zeichnerischen Teil durch eine Baugrenze bestimmt.

6. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Längenbeschränkung für Gebäude.

7. Flächen für Nebenanlagen (hier Mülltonnenstandplätze und Zufahrten), Tiefgaragen, KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO

Die genannten Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

8. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation gedrosselt zu zuführen.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Für alle Pflanz- sowie Erhaltungsgebote gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil gilt:

- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
- Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen siehe Pflanzliste im Anhang

Pflanzgebot: Pflanzgebot entlang des Weiherwegs

- Gemäß Zeichnerischem Teil sind Pflanzgebote entlang des Weiherwegs festgesetzt (Pflanzliste im Anhang) Pflanzqualität mindestens 16-18 (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm)
- Der Pflanzstandort kann bis zu 5 m von der Darstellung im Zeichnerischen Teil abweichen

Erhaltungsgebot 1: Erhaltungsgebot am Weiherweg

- Gemäß Zeichnerischem Teil sind Erhaltungsgebote für Bäume am Weiherweg festgesetzt. Diese sind zu erhalten, sofern dies wegen der Unterbauung (TG-Geschoß) möglich ist.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Grundrissorientierung

Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten (siehe Gutachten ISIS M. Spinner, Juni 2017, Plan 1743-04).

Schalldämm-Maß von Außenbauteilen

Ab Lärmpegelbereich III sind an den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen die Umfassungsbauteile aller Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind

im Plan 1743-04 des Gutachtens ISIS für sonstige Aufenthaltsräume bzw. für Schlafräume für alle Stockwerke zu entnehmen. An Gebäudeseiten bis Lärmpegelbereich II ist kein Nachweis des Schalldämm-Maßes im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer an den Fassaden mit Nachweispflicht, die nicht über Fenster an einer anderen Fassade verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind diese Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

11. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen dargestellt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aushubarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a. Dächer

Die Dachform der Hauptbaukörper ist als Flachdach (FD) festgesetzt.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen - Dicke der Substratschicht mindestens 10 cm

Anlagen zur Solarenergienutzung für Solarthermie und Photovoltaik sind zulässig. Flächen unter aufgeständerten Anlagen zur Solarenergienutzung sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen.

b. Gestaltung von Nebenanlagen

Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur der Nägelesgrabenstraße sowie der Schlachthausstraße zugewandt zulässig.

Für die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- An der Nägelesgrabenstraße und an der Schlachthausstraße: Je ein Stechschild (Ausleger) als beidseitig ausgeleuchteter Leuchtkasten mit den Maßen 4,00 x 0,80 m mit Logo und Schriftzug, die Ausleger dürfen eine maximale Ausladung von 1,10 m nicht überschreiten,
- An der Nägelesgrabenstraße: 7 Werbeanlagen (Sortimentswerbung) aus beidseitig selbstleuchtenden Vollplexi-Einzelbuchstaben mit den Maßen 2,90 x 0,40 m auf einer abgehängten Trägerplatten zwischen den Arkadensäulen bzw. vor die Fassade
- An der Schlachthausstraße: 1 Werbeanlage (Eingangswerbung) Logo mit Schriftzug in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben mit den Maßen 4,00 x 0,80 m zur Montage an der Außenfassade

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden. Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

3. Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Rottweil – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.2 Abwasser

Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 18.12.2013, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2014 verwiesen.

Gewerbliche Abwässer

Evtl. anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt -Umweltschutzamt- festzulegen.

Häusliches Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser ist an die Schutzwasserkanäle zur Kläranlage anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal oder an den Mischwasserkanal anzuschließen. Versickerungen von Niederschlagswasser auf dem Gelände sind nicht zulässig.

Die vorgesehene Entwässerung ist im Zuge des Baugesuchs darzustellen.

3.3 Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Darüber hinaus hat die Stadt Rottweil zur Vorbereitung der Vermarktung des Sanierungsgebietes „ehemalige Ausstellungshalle Rieble bis Schlachthausstraße“ ein Gutachten zur Beurteilung des Baugrunds und zur abfallrechtlichen Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Dr. Eisele, Rottenburg, Nr. IUB 05-RB-0280 mit Datum vom 13.06.2006 erstellt. Im Gutachten wird festgestellt, dass der Baugrund bis in eine Tiefe von max. 8,90 m unter Grundstücksoberkante wegen der Auffüllungen und des darunter anstehenden Seetons (Schluff) sowie einer verwitterten Lettenkeuperschicht nur gering tragfähig ist. Der Auffüllbereich ist zudem mit Abfall verunreinigt. Die Verunreinigung ist zwar nicht so stark, dass von einer „Altlast“ gesprochen werden muss, allerdings ist ein Bauaushub nicht frei verwertbar, deshalb teilweise als Belastungskategorie Z 1.2 nach LAGA überwiegend jedoch sogar mit LAGA Z 2 und teilweise noch höher zu entsorgen. Verunreinigt sind vermutlich nur Teilbereiche der Auffüllung, allerdings ist aufgrund der Unregelmäßigkeit ein Separieren nicht möglich.

3.4 Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet:

- Baugrundbeurteilung mit abfallrechtlicher Untersuchung für die Neubebauung des ehemaligen Betriebshofs bis zur Ausstellungshalle Rieble in 78617 Rottweil vom 13.06.2006
- Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort „Nägelesgraben“ vom Juni 2017
- Verkehrsuntersuchung vom 08.03.2017
- Schallgutachten vom Juni 2017

3.5 § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg / § 39 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

3.6 Denkmalpflege

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig mitzuteilen, damit die Erdarbeiten baubegleitend in Augenschein genommen werden können (Kontakt: klaus.kortuem@rps.bwl.de, Tel.: 0711/204 45 245 oder abteilung8@rps.bwl.de).

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.7 Fahrwege und Aufstellflächen für die Feuerwehr

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege und Aufstellflächen gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 einzuplanen.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bekannten anthropogenen Ablagerung (kommunale Altlast Nummer 1444), die teilweise mit nutzungsbedingten Verunreinigungen versetzt ist. Hier wurde in der Vergangenheit auf einer Fläche von insgesamt 13.500 m² ein etwa 450 m langer Taleinschnitt mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich dieser Ablagerung, hier wurde bis zu einer Mächtigkeit von etwa 2,2 bis 3 m Material aufgefüllt. Das verwendete Material ist stark kontaminiert und das Aushubmaterial ist dementsprechend als Deponiematerial zu entsorgen. Zusätzlich zu diesen Auffüllungen wurde auf der Fläche von 1948 und 2004 der städtische Bauhof mit einer Eigenverbrauch-

stankstelle betrieben, so dass zusätzlich mit nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens in den Bereichen der ehemaligen Tankstelle, der Rampe sowie dem Lager (Farben, Chemikalien, Öl) zu rechnen ist.

Zusätzlich zur Belastung des Bodens durch die anthropogenen Auffüllungen kam es durch die Kampfhandlungen im Verlauf des 2. Weltkrieges zu einer Belastung des Bereiches Nägelesgraben durch Kampfmittel. Im gesamten Gebiet des Nägelesgrabens muss davon ausgegangen werden, dass Blindgänger vorhanden sein könnten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfiehlt daher dringend vor Eingriffen in das Erdreich, die Baubereiche durch fachkundiges Personal überprüfen zu lassen.

Folgende Anforderungen sind im Umgang mit Altlasten zu beachten:

- Belasteter Aushub muss bei den Baumaßnahmen fachgerecht, entsprechend seiner Schadstoffgehalte und Zusammensetzung, entsorgt werden.
- Sofern Grund-/Schichtwasser anfällt, ist dieses zu untersuchen und evtl. nach Vorbehandlung ordnungsgemäß abzuleiten.
- Bei der Herstellung der Gründung ist darauf zu achten, dass keine Grundwasserstockwerke durchstoßen werden. Dadurch soll eine Verunreinigung des tieferen Grundwasserleiter verhindert werden.
- Das gezielte Einleiten bzw. Versickern von Oberflächenwasser bzw. gesammeltem Niederschlagswasser in die Auffüllbereiche ist nicht zulässig. Dieses ist über den Regenwasserkanal abzuleiten.
- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass kontaminiertes Material nicht in oberflächennahe Bereiche verfrachtet wird.
- Für die Herstellung einer vorsorgenden einfachen "Entgasung" der kontaminierten Schichten unter den Gebäuden (auf jeglichen Ablagerungen) empfehlen wir eine Schotterdrainschicht vorzusehen.
- Die Arbeiten in den kontaminierten Bereichen ggf. mit Grundwasserhaltung sind durch ein Fachinstitut für "Altlasten" (Sachverständigen) zu begleiten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren wobei die Dokumentation in Abstimmung mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, zu erstellen ist. Die vorgesehene Entsorgung ist mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, abzustimmen.
- Der Planer und der Sachverständige haben sich über die potentiellen Gefahrenbereiche, insbesondere auf Grundlage bereits vorliegender Kenntnisse/Gutachten auch des Altlastenkatasters sowie neuerer Nutzungen und einer Ortsbesichtigung zu informieren bzw. diese ergänzend zu erheben.
- Bei den Gründungen in den kontaminierten Bereichen sind evtl. Probleme bzgl. Korrosion, Betonangriffe nicht auszuschließen. Bei der Wahl der Materialeigenschaften der Baustoffe ist dies zu beachten.
- Setzungen sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.
- Die vorhandenen Sickerwassermessstellen sind möglichst zu erhalten bzw. in Abstimmung mit dem Landratsamt, Umweltschutzamt, ordnungsgemäß stillzulegen.
- Grundwassernutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.9 Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.10 Grundwasserschutz

Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3.11 Wasserversorgung

In Ergänzung zu den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. den einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Vorgaben, erfolgt nachfolgende allgemeine Empfehlung:

Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen und die Einbeziehung des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Gleichzeitig wird empfohlen Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.

Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die Vorgaben der Trinkwasserordnung sind einzuhalten.

4. Ausfertigung

Ausgefertigt:

Rottweil, den __.__._____

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ und die Örtlichen Bauvorschriften am __.__._____ in Kraft.

Rottweil, den __.__._____

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

5. Anhang

PFLANZLISTE

Folgende Straßenbäume sind für den Innenbereich geeignet und sind in der unten genannten Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste:

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 16 – 18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Ginko biloba	Ginko
Quercus robur in Sorten	Stieleiche
Quercus cerris in Sorten	Zerr-Eiche
Robinia pseudoacacia in Sorten	Robinie
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde