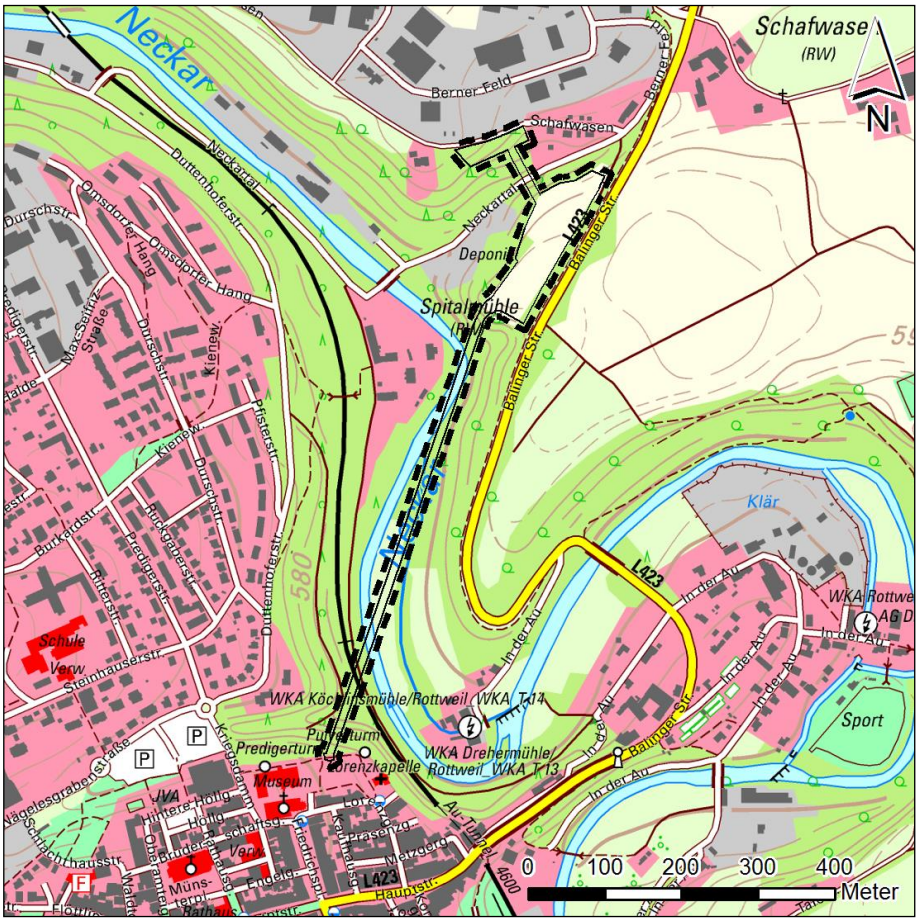
Stadt Rottweil

Bebauungsplan RW 323/16
„Fußgänger-Hängebrücke Berner Feld - Historische Innenstadt"

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

FASSUNG VOM 08. AUGUST 2018

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. l. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. l. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745 ber. 2006 S. 319), letzte berücksichtigte Änderung: § 60 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471).

Inhalt

TEIL 1 PLANZEICHNUNG

TEIL 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

III. HINWEISE

TEIL 3 BEGRÜNDUNG

TEIL 4 UMWELTBERICHT

MIT EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZ

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Teil 2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 im Maßstab 1 : 1.000 bzw. 1 : 500 in der Detaildarstellung ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Hinsichtlich der Abgrenzungen der einzelnen Gebiete wird auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verwiesen.

1.1. MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

1.2. SO Sonstiges Sondergebiet „Pfeiler 1“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet Pfeiler 1 dient der Unterbringung eines Brückenpfeilers mit Pylon des Brückenkörpers zur darüber verlaufenden Verkehrsfläche.

1.3. SO Sonstiges Sondergebiet „Pfeiler 2“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet Pfeiler 2 dient der Unterbringung eines Brückenpfeilers mit Pylon des Brückenkörpers zur darüber verlaufenden Verkehrsfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Im MI ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone)

2.2. Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO

In den beiden Sonstigen Sondergebieten SO „Pfeiler 1“ und „Pfeiler 2“ beträgt die maximale überbaubare Grundfläche jeweils12 m² innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichnung (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone).

Für die auf der öffentlichen Grünfläche (Flst. 2579, „Steigkapelle“) zulässige bauliche Anlage beträgt die maximale überbaubare Grundfläche 200 m² innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichnung (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone).

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet (MI) ist die Höhe baulicher Anlagen (FH - Firsthöhte) als Maximalwert in Meter über NN gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend.

In den Sonstigen Sondergebieten „Pfeiler 1“ und „Pfeiler 2“ (SO) wird die Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Maximalwert in Meter über NN gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Dabei ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

Die Bauweise erfolgt gemäß Planeinschrieb.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die oberhalb der Geländeoberfläche überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Pfeiler 1 und Pfeiler 2 dürfen unterirdisch um bis zu 5 Meter überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in den Sonstigen Sondergebieten Pfeiler 1 und Pfeiler 2 unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhenlage (siehe Planeinschrieb) sind einzuhalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) befinden sich jeweils im durch Ober- und Unterkante festgesetzten

Korridor. Dabei ist darauf zu achten, dass die Verkehrsfläche stufenlos an die jeweiligen Brückenköpfe herangeführt wird.

Gemäß Planeintrag wird zudem eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz für Menschen mit Behinderung" festgesetzt.

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden darüber hinaus Verkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. Diese entsprechen bestehenden Straßen und Wegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Gemäß der Berücksichtigung der bestehenden Bahntrassen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden diese als Bahnanlagen festgesetzt.

6. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6a BauGB i.V.m. § 76 und § 78 WHG)

Überschwemmungsgebiet

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Grenzlinie des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) „Neckar / Aistaig-Lauffen“ sowie das Gebiet, in dem ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) gekennzeichnet.

Zusätzlich wurde unverbindlich das Risikogebiet gekennzeichnet, in dem ein Hochwasser bei Extremereignissen im Sinne von § 74 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG zu erwarten ist (HQ_{extrem}).

7. Grünordnung – Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Als Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird „Parkanlage“ festgesetzt.

7.2. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a und § 178 BauGB)

Pflanzgebot 1:

Durchgrünung der Parkanlage durch Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung der Parkanlage ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 (siehe Anhang, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2:

Randliche Eingrünung der Parkanlage

Zur randlichen Eingrünung und visuellen Abschirmung der Parkanlage gegenüber der unmittelbar östlich verlaufenden Balinger Straße (Landesstraße L423) ist im Bereich des Pflanzgebots 2, am östlichen Rand der Grünfläche ein dichter, ca. 5 m breiter Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 (siehe Anhang, Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) sowie im Abstand von 1,00 x 1,50 m, mehrreihig, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste

2 (siehe Anhang, Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Grünstreifen ist von Baukörpern freizuhalten.

Pflanzgebot 3:

Entwicklung eines Waldmeister-Buchen-Waldes als Ersatzaufforstung

Die durch das Bauvorhaben dauerhaft in Anspruch genommene Waldfläche soll innerhalb des Vorhabensgebiets wiederhergestellt werden. Zu diesem Zweck ist im Bereich des Pflanzgebots 3 ein stabiler, standortgerechter und naturnaher Waldmeister-Buchen-Waldbestand mit krautigem Waldsaum zu entwickeln. Zur Initiierung des Baumbewuchses sind auf der Fläche standortgerechte, heimische Forstgehölze der Pflanzliste 3 zu setzen, wobei dem angestrebten Waldtyp entsprechend ein hoher Anteil an Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu verwenden ist. Zur effektiven Vermeidung von Wildschäden wird das Anbringen von Verbiss- und Fegeschutz empfohlen. Die Pflanzabstände sind entsprechend der üblichen forstwirtschaftlichen Praxis zu wählen. Im Bereich des vorgesehenen Waldrandes ist die Entwicklung eines ca. 5 m breiten, krautigen Waldsaums geplant. Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Jungbestandspflege durch die Rücknahme von nicht standortgerechten Arten (z. B. Fichtenjungwuchs), eine Pflege des Krautsaums durch eine im Zwei-Jahres-Turnus zu erfolgende späte Mahd (ab Oktober) und die gelegentliche Rücknahme von Gehölzen im Bereich des Krautsaums vor.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU[1]). Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudebereich zu beschränken.

7.3. Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Birke	*(Betula pendula)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
Zitterpappel	*(Populus tremula)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Traubeneiche	*(Quercus petraea)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Vogelbeere	*(Sorbus aucuparia)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*
Sommerlinde	*(Tilia platyphyllos)*
Bergulme	*(Ulmus glabra)*

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Gemeine Hasel	*(Corylus avellana)*
Zweigriffeliger Weißdorn	*(Crataegus laevigata)*
Eingriffeliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Faulbaum	*(Frangula alnus)*

[1] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

Gemeiner Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Gemeine Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Kreuzdorn	*(Rhamnus cathartica)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Weinrose	*(Rosa rubiginosa)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Traubenholunder	*(Sambucus racemosa)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gewöhnlicher Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Pflanzliste 3: Waldmeister-Buchen-Wald (erstellt nach der Biotopbeschreibung des LUBW-Biotopschlüssels, LUBW 2009)

Weißtanne	*(Abies alba)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
Gewöhnliche Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Traubeneiche	*(Quercus petraea)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Bergulme	*(Ulmus glabra)*

7.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Fledermäuse

V1: Fällarbeiten sind grundsätzlich im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen, da in diesem Zeitraum keine Schädigung möglicherweise übertagender Fledermäuse zu erwarten ist. Gehölze, deren Stammdurchmesser 50 cm übersteigt sind bei Ausbildung von Baumhöhlen zur Nutzung als Winterquartier geeignet. Sind entsprechend dickstämmige Höhlenbäume von Fällmaßnahmen betroffen, müssen diese zur Vermeidung einer Nutzung der Höhlen durch überwinternde Fledermäuse verschlossen werden. Dazu ist im September eine Baumhöhlenkontrolle mittels Endoskopkamera durchzuführen. Bei festgestellter Quartierleere ist die vorhandene Höhle zu verschließen. Andernfalls muss die Höhle nach Ausflug der Tiere in der Nacht verschlossen werden.

V2: Die Beleuchtung der Brückenbauwerke sowie der weiteren Gebäude und Wege ist auf das notwenige Maß zu beschränken. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten, die bestrahlte Fläche und die Beleuchtungsdauer sind möglichst gering zu halten. Auf die Beleuchtung der Brückenbauwerke und anderer Gebäude mit Strahlern ist zu verzichten.

Reptilien

V3: Um die Lebensraumbedingungen für Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebiets zu verbessern, sollen die Fundamente der Brücke, z. B. durch zusätzliche Steinschüttungen reptilienfreundlich gestaltet werden.

Vögel

V4: Die Entfernung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Baumaßnahmen am Fuß der Brückenpfeiler werden außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

V5: Anbringen von zwei Nistkästen für die Wasseramsel im Umfeld der geplanten Brückenpfeiler, um die Lebensraumstrukturen mit zusätzlichen Nistkastenangeboten aufzuwerten und damit den Störungseinflüssen entgegenzuwirken.

Fische, Krusten- und Schalentiere, Insektenlarven

V6: Zur Minimierung der Auswirkungen auf laichende Fische muss die Überquerung des Triebwerkskanals mit Baustellenfahrzeugen im Sommer (ab Mai) erfolgen.

8. Ökologische Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Wie im Umweltbericht im Kapitel 6 dargelegt, verbleibt nach Realisierung des Plans ein Kompensationsbedarf von 107.379 Ökopunkten[2]. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich:

Maßnahme K 1: *Erweiterung der Schafbeweidung im Bereich Linsenbergwald und Förderung des Wendehalses (Jynx torquilla).*

Flurstücks-Nr.	1600 (teilweise)
Flächengröße:	Ca. 3.656 m²

Maßnahme K 2: *Aufwertung der Feldränder - Göllsdorf und Rottweil*

Flurstücks-Nr.	2082, 2097, 2090, 2162, 2190/1, 2240/7, 2240/6 (Gemarkung Rottweil) 793/1-797, 884 (Gemarkung Göllsdorf)
Flächengröße:	3.720 m²

Wie in Kapitel 6 auf Seite 100 des Umweltberichts im Detail dargelegt, kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Realisierung oben genannter Kompensationsmaßnahmen K 1 und K 2 vollständig ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

CEF 1: Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang sind an bestehenden Laubbäumen im Vorhabensgebiet 10 Fledermauskästen aufzuhängen. Als Fledermauskästen wird die Verwendung von Fledermaushöhlen bzw. Großraumhöhlen empfohlen. Die Auswahl der Baumstandorte sowie das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Kästen müssen mit einem zeitlichen Vorlauf zum Eingriffsvorhaben aufgehängt und regelmäßig im Spätherbst gereinigt, auf ihre Funktionalität hin geprüft und ggf. ersetzt werden.

[2] Gem. Ökokontoverordnung (Landtag von Baden-Württemberg, 2010)

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil, die am 18.02.2009 beschlossen wurden und am 14.03.2009 in Kraft getreten sind, gelten weiterhin.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung und Höhenbeschränkung

Im Mischgebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Die Firsthöhe darf, von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante First gemessen, maximal 10,00 m betragen. Die Breite der Dachaufbauten und -Einschnitte (Gesamtsumme) darf maximal ½ der dazugehörigen Trauflänge und die Höhe zwischen Dachhaut und dem Trauf des Aufbaues höchstens 1,20 m betragen.

Im Baufenster auf der öffentlichen Grünfläche sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung ≤1 10° zulässig. Die Oberkante (OK) darf eine Höhe von 598,0 m üNN nicht überschreiten.

1.2. Bauvorschriften für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Der Brückenkörper ist in filigraner und möglichst zurückhaltender Bauweise zu errichten.

Die Brücke darf keine geschlossenen Brüstungen enthalten.

Die Inanspruchnahme der Bausubstanz der Stadtmauer durch Widerlager und andere Bauteile der Brücke ist auf ein technisch realisierbares Mindestmaß zu beschränken.

Die Brücke ist stufenlos an die Brückenköpfe heranzuführen.

Die Farbgebung der Brücke und aller ihrer Teile hat so zu erfolgen, dass sich die Brücke in der Erscheinung zurücknimmt. Auf spiegelnde Oberflächenmaterialeien ist zu verzichten.

Auf eine direkte Beleuchtung der Brücke in Form der Bestrahlung ist zu verzichten.

1.3. Äußere Gestaltung von Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach bei einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 45° zulässig. Generell sind Garagen nur mit einem geneigten Dach von mindestens 20° zulässig.

1.4. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Für die Flurstücke 2577, 2578, 2579, 2593 sowie 2593/1 („Steigkapelle“ und „Berner Feld“) gilt folgendes:

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. An Gebäuden dürfen sie nur im Erdgeschoss angebracht werden.
- Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und / oder Blinklicht sind nicht zulässig

Im Bereich der Flurstücke 2587, 2587/1, 2588, 2589, 2905/5, 2906, 2912/1, 319, 321 sowie 4471/1 (Neckartal) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 161 und 161/3 („Bockshof“) gelten die Regelungen des nicht qualifizierten Bebauungsplans RW241-95.

1.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die die Bereiche „Steigkapelle“ und „Berner Feld“, welche die Flurstücke 2577, 2578, 2579, 2593 sowie 2593/1 umfasst, gilt folgendes:

- Eine Abgrenzung bzw. Einfriedung von nebeneinanderliegenden Garagenvorplätzen ist unzulässig.
- „Tote“ Einfriedungen in Form von Holz-, Metall- und Drahtzäunen sind bis 1,00 m Höhe zulässig.

Im Bereich des Neckartals, der die Flurstücke 2587, 2587/1, 2588, 2589, 2905/5, 2906, 2912/1, 319, 321 sowie 4471/1 umfasst, sind Einfriedungen nicht zulässig.

Im Bereich des „Bockshofs“, der die Flurstücke 161 und 161/3 umfasst, ist eine Einfriedung des Zugangsbereichs zur Fußgängerhängebrücke zulässig. Darüber hinaus gelten, soweit nicht davon abweichend, die Regelungen des nicht qualifizierten Bebauungsplans RW241-95.

1.6. Satellitenempfangsanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Für die Flurstücke 2577, 2578, 2579, 2593 sowie 2593/1 („Steigkapelle“ und „Berner Feld“) gilt folgendes:

- Innerhalb eines Baugrundstücks ist nur eine, an einem Gebäude angebrachte Satellitenempfangsanlage zulässig. Von der Beschränkung unberührt bleiben Anlagen innerhalb der Gebäude.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Gemäß den „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ des § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist u. a. die Ausweisung von neuen Baugebieten (1) in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Das Vorhaben erfüllt jedoch alle Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Diese sind detailliert im Kapitel 4.3.1 des Umweltberichts dargelegt, auf welches hier verwiesen wird.

2. Bodenbelastungen

Es sind für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen vorhanden, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). Diese sind näher im Kapitel 4.2.2 des Umweltberichts beschrieben, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

Der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren“ der ARGEBAU-Fachkommission „Städtebau“ vom 28.09.2001 ist zu beachten.

Kampfmittel

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit im Geltungsbereich besteht nicht.

3. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich überlagert sich teilweise mit der nach § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) geschützten Gesamtanlage im Bereich des sogenannten Bockshofes. In diesem Bereich des Bebauungsplangebiets sind zu-dem in Form der Stadtbefestigung (Sachgesamtheit) und der Grünanlage des Bockshofs zwei weitere nach § 2 DSchG geschützten Denkmale und Sachgesamtheiten vorhanden. In der nahen Umgebung des Vorhabensgebiets, im direkten Blickfeld der geplanten Fußgänger-Hängebrücke befinden sich des Weiteren folgende gem. § 12 DSchG geschützte, eingetragene Denkmale (Denkmale besonderer Bedeutung):

- Lorenzgasse 3, 7, 9, 15
- Lorenzgasse 8 (Jugendherberge)
- Lorenzgasse 17 (Lorenzkapelle)
- Lorenzgasse 17/1 (Pulverturm)
- Kriegsdamm 2 (Dominikanerkirche)
- In der Au 128 (Drehersmühle)

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen. Sollten sich bei Erdbaumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen und die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und

Dokumentation einzuräumen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

4. Schutz des Oberbodens

Vorgaben und Maßnahmen zum Umgang mit Boden sind im Umweltbericht in den Kapiteln 4.2.4, 5.1 und 5.3 enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.