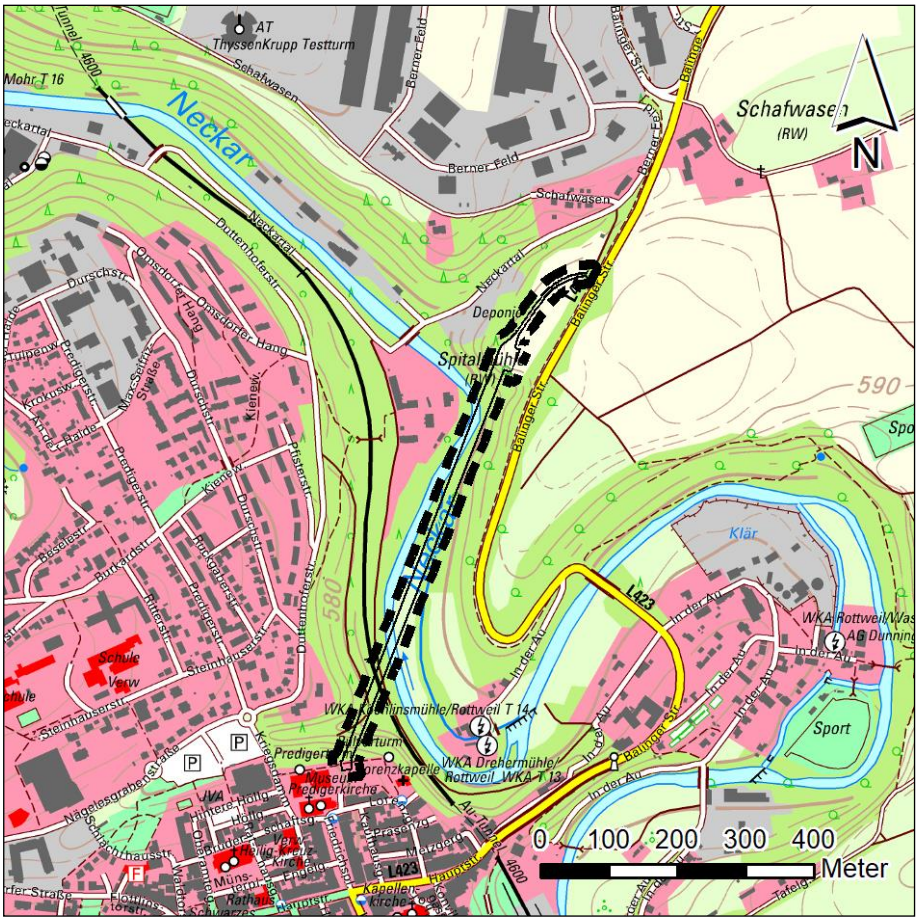
Stadt Rottweil

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

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



OFFENLAGE

FASSUNG VOM 16. AUGUST 2019

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, die Satzung zum Ensembleschutz vom 01.01.2002 sowie der nicht qualifizierte Bebauungsplan RW241/95 „Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten für den Bereich des historischen Stadtkerns von Rottweil“ vom 15.01.1998 bleiben im Überschneidungsbereich auch für den Bebauungsplan RW 323/16 „Fußgänger-Hängebrücke Berner Feld – Historische Innenstadt“ rechtswirksam, sofern sie den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Hochwasserschutzgesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Umsetzung der Neuorganisation der Forstverwaltung BW vom 21.05.2019 (GBl. S. 161).

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 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Naturschutzgesetzes und weiterer Vorschriften vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643 und 2018 S. 4).

Inhalt

TEIL 1 ZEICHNERISCHER TEIL

TEIL 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**
- **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**
- **IV. 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

Der zeichnerische Teil unter Teil 1 im Maßstab 1 : 1.000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß zeichnerischem Teil.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Fußgängerbereich

[1]Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich befindet sich zwischen den im zeichnerischen Teil bezeichneten Flächen A und B auf einer Höhenlage, die durch die Gerade zwischen den beiden Flächen, ausgehend jeweils vom Mittelpunkt der zueinander gewandten Außenlinie gebildet wird. [2]Die Höhenlage beträgt für Fläche A 595 m ü. NN, im Bereich B 595 m ü. NN. [3]Im Verlauf der in Satz 1 genannten Gerade darf sich die Höhenlage zwischen 580 m ü. NN und 610 m ü. NN bewegen. [4]Die stufenlose Durchgängigkeit der Verkehrsfläche ist sicherzustellen.

2. Fläche besonderen Nutzungszwecks (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Fläche besonderen Nutzungszwecks dient der Unterbringung eines Betriebsgebäudes für die in Ziff. 1 beschriebene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Zulässig sind die für den Betrieb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung notwendigen technischen Anlagen, ein Kiosk zum Verkauf von Eintrittskarten mit Sanitäranlagen.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die zum Betrieb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) notwendig sind, sind zulässig.

Innerhalb der Fläche besonderen Nutzungszwecks sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

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

4.1. Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO

Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche für das Brückenbetriebsgebäude innerhalb der Fläche besonderen Nutzungszwecks erfolgt gemäß Planeinschrieb bzw. Nutzungsschablone.

4.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A beträgt höchstens 597,50 m ü NN.

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche B beträgt höchstens 643,00 m ü NN.

Im Bereich der Verkehrsfläche zwischen den Flächen A und B beträgt die Höhe der baulichen Anlagen höchstens 615 m ü. NN.

Soweit nicht gemäß Planeinschrieb bzw. Nutzungsschablone vorgegeben, beträgt die Höhe baulicher Anlagen ausserhalb der Flächen A und B im Übrigen höchstens 2,50 m gemessen von der Höhenlage des nächstgelegenen Punktes einer Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Maßgeblich ist jeweils der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage. Die Höhenfestsetzung kann durch technische Aufbauten, die zum Betrieb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung notwendig sind um 0,5 m überschritten werden.

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

Dachbegrünung

Das vorgesehene Flachdach des Brückenbetriebsgebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung aus trockenheitsresistenten, niederwüchsigen Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Einsaat/Bepflanzung hat mit einer speziell für Dachflächen geeigneten Pflanzmischung zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

1.1. Dachform, Dachneigung und Höhenbeschränkung für die Fläche besonderen Nutzungszwecks

Die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Höhenbeschränkung erfolgt gemäß Planeinschrieb bzw. Nutzungsschablone.

1.2. Bauvorschriften für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Vorschriften für die baulichen Anlagen zwischen den Flächen A und B

Die für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlichen baulichen Anlagen sind in filigraner und möglichst zurückhaltender Bauweise zu errichten.

Die baulichen Anlagen dürfen keine geschlossenen Brüstungen enthalten.

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

Die baulichen Anlagen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind stufenlos an deren Verankerungen heranzuführen.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit Ausnahme der Bauwerksteile in Fläche B) hat so zu erfolgen, dass sich diese in der Erscheinung zurücknehmen. Auf spiegelnde Oberflächenmaterialien ist zu verzichten.

Eine direkte Beleuchtung der baulichen Anlagen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form der Bestrahlung ist unzulässig.

Vorschriften für die sonstigen Bereiche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur Befestigung des Fußwegs zwischen Fläche B und Balinger Straße sind nur wassergebundene Decken zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

1.3. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Für die Teile des Flurstücks 2579 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches („Steigkapelle“) gilt folgendes:

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 3,50 m über EFH nicht überschreiten.
- 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, 322 sowie 4471/1 (Neckar) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 161 und 161/3 („Bockshof“) gelten 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.

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

Für die Teile des Flurstücks 2579 innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen zur Zugangskontrolle und Absturzsicherung zulässig.

Im Bereich des Neckars, der die Flurstücke 2587, 2587/1, 2588, 2589, 2905/5, 2906, 2912/1, 319, 321, 322 sowie 4471/1 umfasst, sind Einfriedungen nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung des Zugangsbereichs zur Fußgängerhängebrücke im Bockshof beträgt maximal 2,50 m gemessen von der Höhenlage der jeweiligen Verkehrsfläche. Darüber hinaus gelten, soweit nicht davon abweichend, 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Die Umgrenzung der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt sowie die Lage der denkmalgeschützten Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2. Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal mit Seitentälern von Rottweil bis Aistaig“ (Schutzgebietsnummer 3.25.002) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. Hinweise

1. Bodenbelastungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist nicht mit Flächen zu rechnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). Auf das Kapitel 4.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

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 Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine Luftbildauswertung hat für den räumlichen Geltungsbereich noch nicht stattgefunden. Für den benachbarten Bereich liegen bereits Erkenntnisse vor die keine Hinweise auf Kampfmittel ergaben. Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit im Geltungsbereich besteht nicht. Ggf. ist eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich vor einer baulichen Nutzung erforderlich.

2. 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 zudem 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 Vorhabensgebietes, 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)

Bezüglich der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des „Bockshofs“ eine nach § 2 DSchG geschützte archäologische Zone (Schapels Hof, vgl. archäologischer Stadtkataster Rottweil) befindet. Ebenso greift die Platz- und Wegegestaltung in archäologisch relevante Strukturen ein. Baumaßnahmen in bislang ungestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

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.

3. Schutz des Oberbodens

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Als Verminderungsmaßnahmen werden der fachgerechte Umgang mit anfallendem Bodenaushub und die Wiederverwendung des unbelasteten Bodenmaterials auf den Grundstücksflächen vorgeschrieben. Durch den Einsatz versickerungsfähiger Beläge im Bereich von ebenerdigen Zugangswegen der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können die Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten werden.

Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Ggf. vorhandene Bodenaltablagerungen mit Gefährdungspotenzial sind fachgerecht zu entsorgen.

4. Bahnanlagen

Unterhalb des Plangebiets befinden sich zwischen Bockshof und Neckar nach § 18 Abs. 1 S. 1 AEG planfestgestellte Betriebsanlagen einer Eisenbahn.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

5. Rettungskonzept

Im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens sind Details zum Rettungskonzept zu klären und verbindlich festzuschreiben. Das Rettungskonzept hat folgende Inhalte abzudecken

- Alarmsystem
- Video-Überwachung
- Lautsprechersystem

- Gestaltung der Ein- und Ausgänge im Panikfall
- Evakuierung der Brücke im Notfall
- Benachrichtigung und Zugang für Rettungsdienste

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen bzw. Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der unitymedia befinden sich zwar innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, werden jedoch von der in einer festgelegten Höhe verlaufenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich nicht berührt.