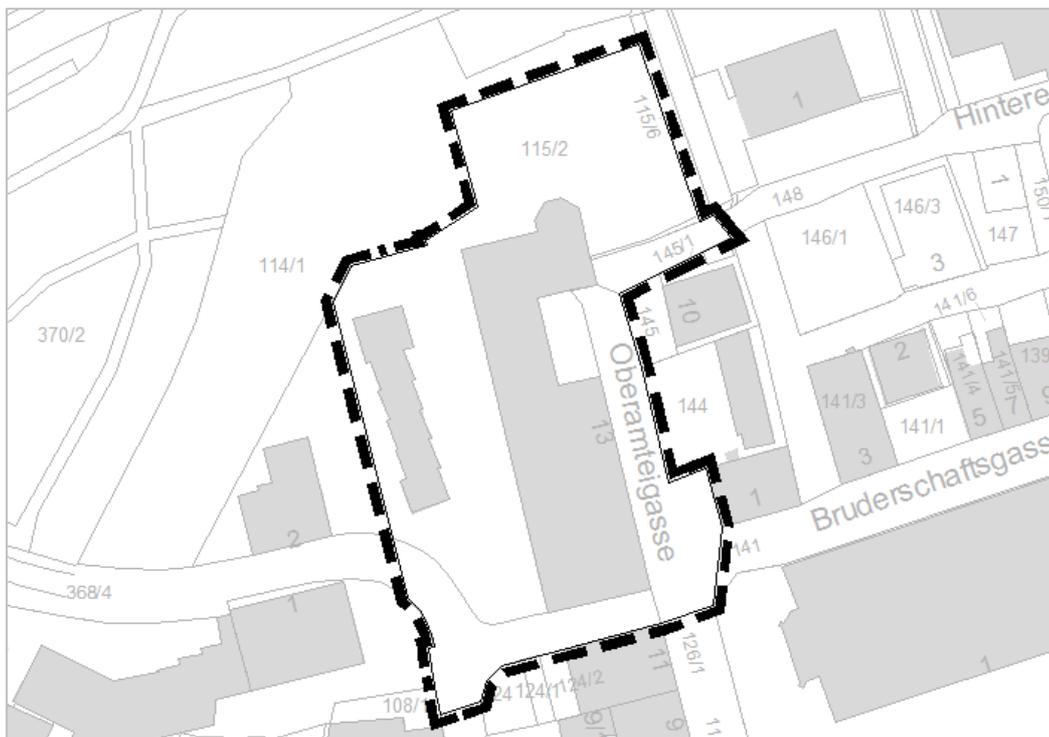


Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“

Beb.-Plan Nr. Rw 299/10

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



SATZUNG

Der Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen (nicht qualifizierten) Bebauungsplan Rw 241/95 „Regelung der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Vergnügungsstätten für den Bereich des historischen Stadtkerns von Rottweil“ von 1998 in all seinen Festsetzungen.

Nicht berührt werden die „Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil“ (in Kraft getreten am 14.03.2009), sowie die gesetzlichen Grundlagen zum Denkmal- und Ensembleschutz nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes und die durch die Stadt Rottweil erlassenen Satzungen zum Ensembleschutz in der Fassung der 1. Änderung vom 01.01.2002. Diese Satzungen behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 299/10

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)
- Gewerbeordnung (GewO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet „Jugendherberge“

§ 11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet SO Jugendherberge dient der Unterbringung einer Jugendherberge. Darüber hinaus dient es auch der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung, den Fremdenverkehr sowie für tagungsorientierte und sportliche Zwecke.

Zulässig sind ausschließlich:

- Jugendherberge und Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis,
- Einrichtungen für Tagungen und Unterhaltungsveranstaltungen, jedoch keine Vergnügungsstätten,
- Einrichtungen der Gastronomie, des Sports und der Versorgung (Läden und Dienstleistungen), soweit sie dem Beherbergungsbetrieb organisatorisch und funktional zugeordnet und untergeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Parkierungsflächen für die Besucher und die Beschäftigten der Jugendherberge

1.1.2 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind:

- Tanzbars und Discotheken,
- Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33 GewO,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als 2 Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 d GewO veranstaltet werden,

- Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animier- und Nachtlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen.

1.1.3 Keine Vergnügungsstätten sind:

- Einrichtungen mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Kabarett, Lichtspieltheater, Kegel- und Bowlingbahnen, Fitness- Center, Tanzcafes, falls nicht zugleich Merkmale der Nr. 1.1.2 gegeben sind, sie sind den Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Baunutzungsverordnung zuzurechnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 – 20 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 19 und § 20 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Geschossfläche sind private Grünflächen mit anzurechnen.

1.2.2 Gebäudehöhe § 18 BauNVO

Für das Sondergebiet „Jugendherberge“ wird die maximale Gebäudehöhe auf 634,20 m ü.NN und die maximale Traufhöhe auf 624,50 m ü.NN festgesetzt.

1.2.3 Bauweise § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Baugrenzen dürfen im Norden und Westen durch eine Außentreppe oder einen Treppenturm überschritten werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.

1.4 Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb dafür vorgesehenen Stellplatzzone (ST) zulässig.

- 1.5 Nebenanlagen** § 14 BauNVO
- 1.5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einem Volumen von mehr als 40 m³ nicht zulässig.
- 1.5.2 Terrassen sind bis zu einer Größe von maximal 120 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.6.2 Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
- 1.7.1 Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzerschutzgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes im Plangebiet ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
Pflanzempfehlung siehe Artenliste im Anhang.
- 1.7.3 Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze.
Pflanzempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 299/10

Rechtsgrundlagen

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).

2.1 Die „Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil“ mit der Rechtskraft vom 14.03.2009 werden für den Bebauungsplan „Jugendherberge Rottweil“ unverändert übernommen.

2.2 Abweichend von diesen Örtlichen Bauvorschriften ist im Bereich des vorhandenen Gebäuderücksprungs entlang der Oberamteigasse ein verglaster Anbau zur Schließung dieses Rücksprungs zulässig, wenn er nicht über die vorhandene Gebäudeflucht an der Oberamteigasse hinausgeht.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Denkmal- und Ensembleschutz

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung „Oberamteigasse 13 „ehemaliges Dominikanerinnenkloster“ gemäß § 12 DSchG. Durch die Eintragung ins Denkmalbuch genießt dieses zusätzlichen Schutz. Alle baulichen Veränderungen bedürfen dementsprechend der Genehmigung der zuständigen Behörde.

Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des „spätmittelalterlichen Stadtgebiets“, eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG. Dementsprechend sind sämtliche Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Referat 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls werden archäologische Untersuchungen notwendig, an denen der Vorhabensträger finanziell zu beteiligen ist. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

Des Weiteren steht der gesamte Bereich der Kernstadt von Rottweil nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes unter Ensembleschutz. Auch hier bedarf es bei Veränderungen des Ensembles einer Genehmigung durch die zuständigen Behörden. In der Satzung der Stadt Rottweil zum Ensembleschutz (in Kraft getreten am 01.01.2002) werden das Ziel sowie die zu genehmigenden Veränderungen aufgelistet. Die Satzung bleibt auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Jugendherberge Rottweil“ rechtskräftig.

Durch diesen besonderen Status des Plangebiets hinsichtlich des Denkmalschutzes und die dadurch notwendigen Genehmigungen des Denkmalschutzamtes sind Einschränkungen z.B. bezüglich der zulässigen Höhen oder der Lage der Anbauten, über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus möglich.

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten zufällige Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 Hinweise

4.1 Abwasser

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 11. Dezember 1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 23.11.2005 und 10.12.2008 verwiesen.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004. Nach § 4 (2) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Altlasten

Westlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Standort der ehemaligen Polizeitankstelle. Eine Untersuchung der umgebenden Böden ergab, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Erdtank sowie der bereits abgebauten Zapfsäulen leicht erhöhte Belastungen des Bodens vorliegen. Der Gutachter kommt jedoch, basierend auf verschiedenen Probenahmen und Analysen zu dem Ergebnis, dass keine Gefahr von diesen geringfügigen Verunreinigungen ausgeht. Lediglich im Rahmen der Entsorgung des bei Erdarbeiten anfallenden Aushubmaterials ist damit zu rechnen, dass ein erhöhter Aufwand bei der Beseitigung des Aushubmaterials anfällt. Dass die

Verunreinigungen in das Plangebiet hineinreichen ist nicht auszuschließen, so dass bei Erdarbeiten das anfallende Material entsprechend zu untersuchen und angemessen zu entsorgen ist.

Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erd- bzw. Aushubarbeiten umgehend einzustellen und es ist das Umweltschutzamt des Landratsamtes Rottweil zu verständigen.

4.4 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. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

4.5 Feuerwehrezufahrt

Westlich des bestehenden Gebäudes verläuft auf einer Breite von 8 m eine mögliche Feuerwehrezufahrt, über die von Süden, am Haus entlang nach Norden, die Zufahrt für die Feuerwehr gesichert werden soll. Sollte diese Feuerwehrezufahrt in Anspruch genommen werden, sind die baulichen Anlagen (Terrassen, Gehwege,...) in diesem Bereich so zu gestalten, dass die Feuerwehr jederzeit mit den entsprechenden Einsatzfahrzeugen zum Brandort vorfahren kann. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen. Alternativ kann auf die Feuerwehrezufahrt verzichtet werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der notwendige Brandschutz auf anderem Wege gewährleistet ist.

4.6 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumaßnahmen

Auf die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) wird hingewiesen.

4.7 Baumfällung, Artenschutz

Der Abriss des Garagenkomplexes, die Abnahme der Fensterläden sowie die Rodung von Gehölzen sollten in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Brutvögel oder Fledermäuse anwesend sind. Vor den Maßnahmen ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände nicht eintreten bzw. geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

Falls eine Fällung der Buche im Nordosten des Geländes unumgänglich wäre, muss eine erneute Begehung während der Sommermonate erfolgen. Dies ist erforderlich, um die potentielle Bedeutung des Quartiers für Vögel einzuschätzen.

4.8 Sicherheitsabstand zur Justizvollzugsanstalt Rottweil

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicherheitsgründen bei der Bepflanzung, einer etwaigen Bebauung oder der Aufstellung von Spiel- und Sportgeräten des an der JVA angrenzenden Sport- und Spielplatzgeländes der Jugendherberge ein Sicherheitsabstand von 10 m, gerechnet von der westlichen Seite des von der Hinteren Höllgasse zum Nägelesgraben führenden öffentlichen Weges, einzuhalten ist.

Ausgefertigt:
Rottweil, den _____.____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ralf Broß
Oberbürgermeister

Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan
„Jugendherberge Rottweil“ am _____.____.

Rottweil, den _____.____.
Lothar Huber
Fachbereichsleiter
Bauen und Stadtentwicklung

Anhang

Pflanzliste für Pflanzgebote (gemäß LFU Baden-Württemberg)

Bäume (3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme