

Stadt Rottweil

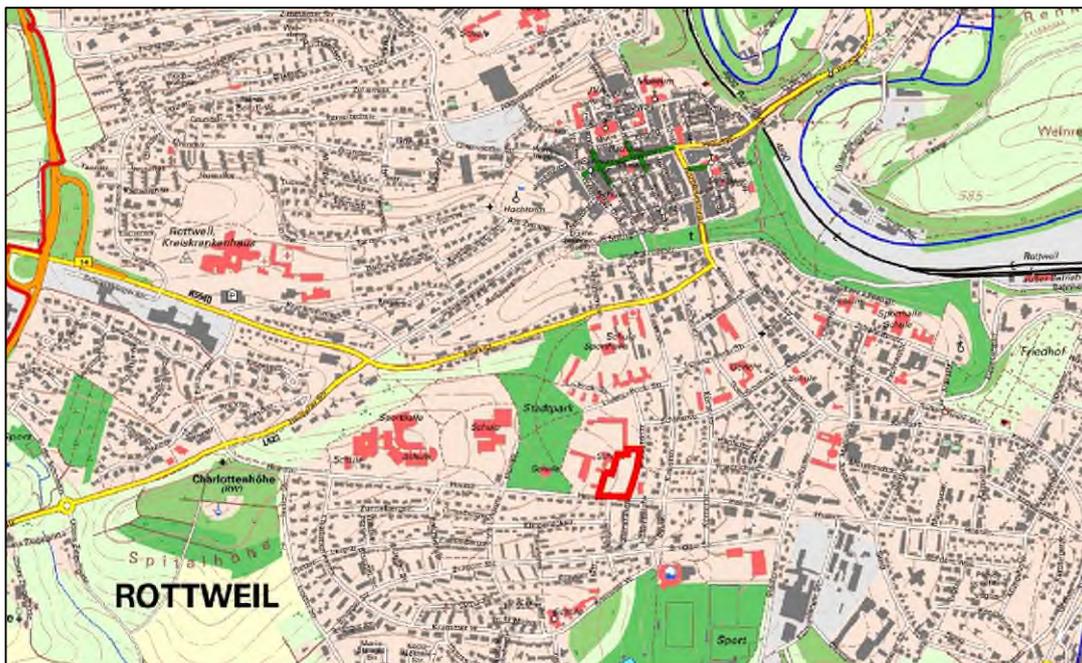
Bebauungsplan

„Schulzentrum Bruderschaftshöhe – 3. Änderung - DHG“ in Rottweil

Beb.-Plan-Nr. Rw 336/20

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stand: 05.11.2020

Der Bebauungsplan Rw 336/20 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe – 3. Änderung - DHG“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Rw 151/75 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe“ in sämtlichen Festsetzungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4	Pflanzerhaltungsgebot	4
1.5	Leistungsrechte.....	4
2	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	5
3	Hinweise.....	6
3.1	Wasser	6
3.2	Abwassersatzung.....	6
3.3	Altlasten	6
3.4	Denkmalpflege	6
3.5	Geotechnik	7

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 336/20 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe – 3. Änderung - DHG“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 21.11.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

Zulässig sind:

- Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen die dem Zweck der schulischen Nutzung dienen
- Möblierte Aufenthaltsplätze und kleine Sportflächen, Sitzstufenanlagen
- Fahrradabstellflächen mit und ohne Überdachungen
- Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr, die im Nutzungszusammenhang mit der Schule stehen
- Geh- und Radwege sowie Zuwegungen zu den Einrichtungen
- Grünflächen sowie Mulden- und Rigolen-Systeme

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§§ 16 - 21 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

§ 19 und § 20 BauNVO

Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich des Droste-Hülshoff-Gymnasiums (DHG) mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Bereich des Albertus-Magnus-Gymnasiums (AMG) mit 1,0 festgesetzt.

Geschossflächenzahl:

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bereich des DHG mit maximal 1,6 festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bereich des AMG mit maximal 2,2 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
§ 20 BauNVO

Im Bereich des DHG ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf maximal **II** festgesetzt.

Im Bereich des Bestandsgebäudes des AMG ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf maximal **III** festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.
§ 23 BauNVO

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach der LBO einzuhalten.

1.4 Pflanzeerhaltungsgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.4.1 Erhalt von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Abgang ist für Ersatz, in unmittelbarer Lage zum jetzigen Standort, zu sorgen.

1.5 Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden drei Leitungsrechte dargestellt. Das Leitungsrecht L1 parallel zur Heerstraße verlaufend, beinhaltet ein Stromkabel. Das Leitungsrecht wird zugunsten der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG gesichert.

Die beiden Leitungsrechte für Wasser- und Abwasserversorgung L2 und L3 befinden sich in Mitten des Geltungsbereiches und verlaufen unter dem Eingangsbereich / Zuwegung des DHG. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der ENRW – Eigenbetrieb Stadtentwässerung gesichert.

Alle drei Leitungsrechte dürfen nur mit Zustimmung der begünstigten Leitungsträger überbaut werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 336/20 „Schulzentrum Bruderschaftshöhe – 3. Änderung - DHG“

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 01.12.2017

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachdeckung und Dachneigung von Hauptgebäuden

Folgende Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind zulässig:

- Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 7°

Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden:

- Generell wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- Die Dächer von überdachten Fahrradabstellflächen sind explizit zu begrünen.
- Die eingeschossige Dachfläche des Teilneubaus des DHG ist explizit zu begrünen.

Für die Dacheindeckung nicht zulässig sind:

- Materialien aus Blei, Kupfer oder Zink

3 Hinweise

3.1 Wasser

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen bzw. Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern.

Falls bei der Bebauung Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Wird im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, 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 anzuzeigen.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotenzial, 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.

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 AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen.

Die Wasserversorgung für das o. g. Baugebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einer Größe von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für eine eventuelle Brandbekämpfung auszulegen. Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

3.2 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbWS) vom 18. Dezember 2013, zuletzt geändert am 17.12.2014 verwiesen.

3.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z. B. Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - oder der Stadt Rottweil anzuzeigen.

3.4 Denkmalpflege

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Archäologische Funde (Kulturdenkmale, 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllten Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei geplanter Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellungen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 – 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Silke Hauß – Stadtplanerin