Stadt Rottweil

Bebauungsplan

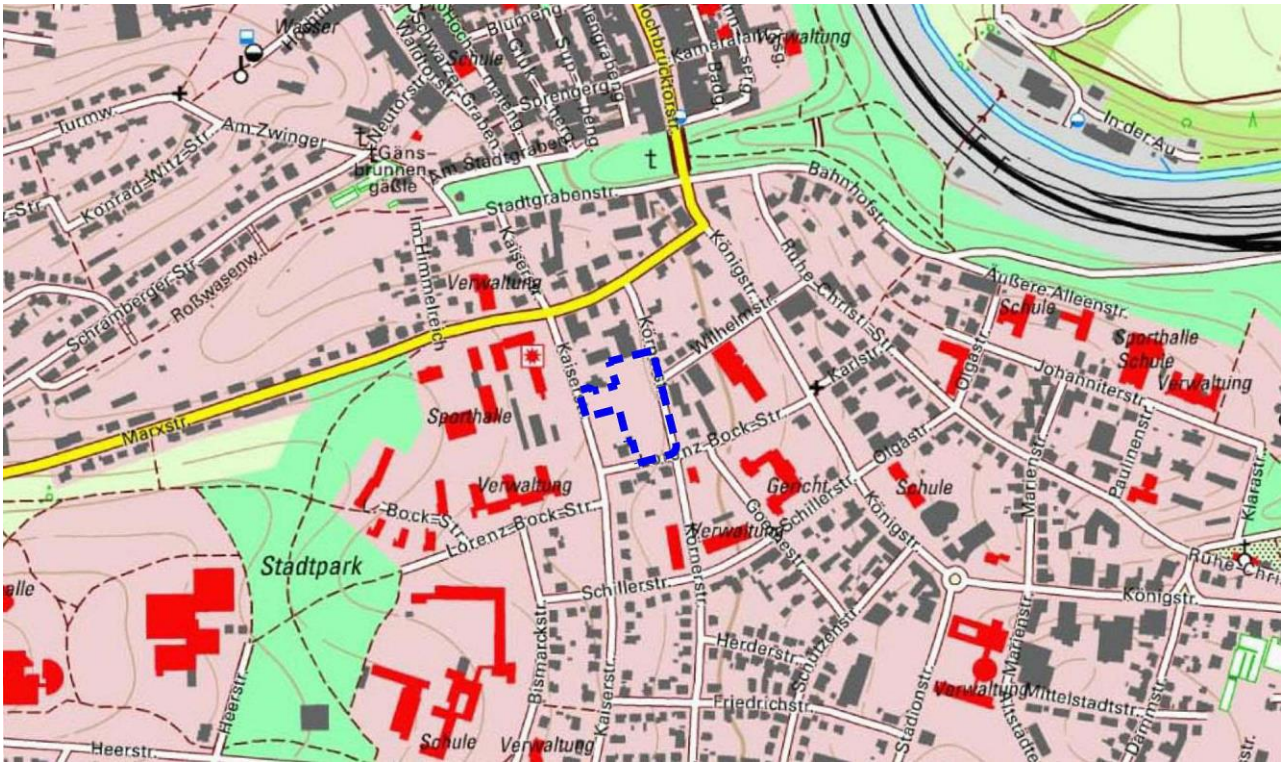
"Parkhaus Groß´sche Wiese"

Verfahren nach § 13a BauGB

in Rottweil

Beb.- Plan-Nr. Rw 338-20

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Erneute Offenlage

Stand: 24.03.2022

Der Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"
ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die seit 29.01.1960 rechtsverbindliche Änderung
des Ortsbauplanes „Groß'sche Wiese“ in sämtlichen Festsetzungen.

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen 1

II. Planungsrechtliche Festsetzungen 2

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) 2
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) 2
   - 2.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus (SO Parkhaus) (§ 11BauNVO) 2
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) 2
   - 3.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO) 2
   - 3.2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1, 2 und § 18 BauNVO) 2
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) 2
5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 3
6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 3
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 3
   - 7.1. Straßenverkehrsflächen 3
   - 7.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 3
8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 3
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 3
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 4
11. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 4
    - 11.1. Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün - 4
12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 4
    - 12.1. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 4
13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 4
    - 13.1. Schallschutzmaßnahmen an Fassaden des Parkhauses 4
    - 13.2. Schallschutzmaßnahmen an Decken der Stellplatzflächen des Parkhauses 4

14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 5
14.1. Pflanzgebot schmalkronige oder säulenförmige Laubbäume 5
14.2. Pflanzgebot Sichtschutzpflanzung 5
14.3. Pflanzgebot Dachbegrünung 5
14.4. Pflanzgebot Fassadenbegrünung 5
14.5. Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen 5

III. Örtliche Bauvorschriften 6

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 6
1.1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung 6
1.2. Dachaufbauten 6
2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO) 6
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 6
3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen 6
3.2. Stützmauern 7
4. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO) 7

IV. PFLANZENLISTEN 8

1. Pflanzenliste 1 (schmalkronige oder säulenförmige Laubbäume) 8
2. Pflanzenliste 2 (Sichtschutzpflanzung) 8
3. Pflanzenliste 3 (Kletterpflanzen) 8
4. Einhaltung von Grenzabständen 8

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 9

1. Wasserschutz 9
2. Niederschlagswasser 9
3. Entwässerung 9
4. Abwassersatzung 10
5. Bodenschutz 10
6. Baugrundgutachten 10
7. Verkehrsuntersuchung 10
8. Naturschutz 10
9. Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB 11
10. Denkmalpflege 11
11. Altlasten 11
12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 11
13. Geologie 12

I. RECHTSGRUNDLAGEN

zum Bebauungsplan RW 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus (SO Parkhaus) (§ 11BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus. Zulässig ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Kraftzweirädern und Fahrrädern einschließlich parkhausbezogener Infrastruktureinrichtungen (z.B. WC-Anlage, Info- und Kassenbereich, Fahrradboxen) sowie die Herstellung der Zufahrt und Zuwegung zum Parkhaus.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1, 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN als Höchstmaß begrenzt und gilt für sämtliche zulässigen Dachformen. Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen an dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Auf Flachdächern und bei geneigten Dächern bis maximal 5° Neigung darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

- Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig,
- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An Einmündungen von öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder von die Sicht behindernden Nutzungen, wie z. B. Heckenanpflanzungen, Nebenanlagen, sichtunterbindenden Einfriedungen und Aufschüttungen von mehr als 0,6 m über Fahrbahnrand, freizuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

Den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur im festgesetzten Einfahrtbereich an der Kaiserstraße zulässig.

In den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) entlang der Körnerstraße und entlang der Lorenz-Bock-Straße sind Ein- oder Ausfahrten nicht zulässig.

Die Beschränkung gilt nicht für fußläufige Zugänge zum Grundstück.

8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Standort für eine Umspannstation festgesetzt.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen.

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege anzupassen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen mit Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

LR 1 → Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG

LR 2 → Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG

11. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1. Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün -

Der als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Bereich ist gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten, alternativ sind die Flächen als Wiesen- oder Rasenflächen herzustellen.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1. Schallschutzmaßnahmen an Fassaden des Parkhauses

An den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Abschnitten der Baugrenze sind Fassaden zum Schallschutz als geschlossene Fassadenteile auszuführen.

13.2. Schallschutzmaßnahmen an Decken der Stellplatzflächen des Parkhauses

An mindestens 50% der Deckenflächen des Parkhauses ist schallabsorbierendes Material anzubringen, das Schallreflexionen reduziert.

Der Absorptionsgrad des verwendeten schallabsorbierenden Materials muss mindesten einen Wert αw 0,9 erreichen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Absorptionsgrad des verwendeten schallabsorbierenden Materials verwendet werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der angestrebte Schutzzweck erreicht werden kann (z.B. durch größeren Anteil der Belegung der Deckenfläche des Parkhauses oder andere konstruktive Maßnahmen).

14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1. Pflanzgebot schmalkronige oder säulenförmige Laubbäume

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste 1 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Dabei sind die Baumpflanzungen im Bereich zwischen der Kaiserstraße und der Baugrenze vorzusehen.

14.2. Pflanzgebot Sichtschutzpflanzung

Die im Zeichnerischen Teil als Sichtschutzpflanzung umgrenzte Fläche ist als durchgehend geschlossene Hecke gemäß Pflanzenliste 2 herzustellen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und sofern erforderlich, zu ersetzen.

14.3. Pflanzgebot Dachbegrünung

Dachflächen, die nicht mit Photovoltaik überstanden sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Substratschicht mindestens 6 cm). Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energien ist zulässig.

14.4. Pflanzgebot Fassadenbegrünung

Je angefangene 5 m Fassadenfläche ist eine Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

14.5. Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"

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

1.1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

Dachdeckung:

Für die Dacheindeckung nicht zulässig sind:

- Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann.

1.2. Dachaufbauten

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen.

Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

Auf geneigten Dächern sind diese Aufbauten nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Informationstafeln mit wechselnden Lichteffekten, Laser oder schnell wechselnder Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

Diese Anlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch als Grünflächen oder als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2. Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Diese müssen entlang der Grundstücksgrenzen um 0,50 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein. Darüber hinaus gehende Geländeanpassungen sind abzuböschen (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

4. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

IV. PFLANZENLISTEN

zum Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen und Einzelpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1. Pflanzenliste 1 (schmalkronige oder säulenförmige Laubbäume)

(Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm)

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer platanoides ‚Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmstedt'	Pyramidenahorn
Acer rubrum ‚Scanlon'	Schmalkroniger Rotahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua ‚Paarl'	Säulen-Amberbaum
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
Quercus robur ‚Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata'	Säulen-Eberesche

2. Pflanzenliste 2 (Sichtschutzpflanzung)

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100 cm)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	*Ligustrum vulgare*	Gewöhnlicher Liguster
Berberis julianae	Großblättrige Beberitze	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Berberis thunbergii	Grüne Berberitze	*Prunus laurocerasus*	Kirschlorbeer
Carpinus betulus	Hainbuche	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		

3. Pflanzenliste 3 (Kletterpflanzen)

(Qualität: (Qualität: Solitär 3 x verpflanzt Containier 10l, Höhe 150-200 cm)

Akebia quinata	Akebie	*Celastrus orbiculatus*	Baumwürger
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	*Parthenocissus vitacea*	Rankende Jungfernrebe
Campsis radicans	Trompetenblume	*Lonicera x tellmaniana*	Gold-Geißblatt
Fallopia aubertii	Schlingknöterich	*Wisteria in Arten u. Sorten*	Blauregen

4. Einhaltung von Grenzabständen

Bei Durchführung der Pflanzarbeiten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, dies gilt insbesondere für die einzuhaltenden Pflanzabstände.

V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese"

1. Wasserschutz

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen bzw. Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Grundstückes 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.

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.

2. Niederschlagswasser

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Die gesamten Park- und Zufahrtsflächen sind an die Mischkanalisation anzuschließen. Ggf. anfallendes Drainagewasser sollte nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

3. Entwässerung

Bei der Unterkellerung von Gebäuden ist in der Regel davon auszugehen, dass die Tiefenlage der Kanalisation über dem Niveau der Unterkellerung liegt und eine Entwässerung nicht im Freispiegel möglich ist. Die sich daraus ergebenden einschlägigen bau- und abwassertechnischen Bestimmungen, so zum Beispiel zur Rückstauebene, sind zu beachten.

Im Rahmen des allgemein notwendigen Anschlusses an die öffentliche Kanalisation ist jeder Gebäudeanschluss von der ENRW Eigenbetrieb-Abwasser abzunehmen.

4. 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.

5. Bodenschutz

Die Einwirkung in das Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind generell zu begrünen. Es ist darauf zu achten, dass die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) ausschließlich auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber auf Flächen erfolgt, die im Zuge der späteren Überbauung ohnehin in Anspruch genommen werden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Die Gebäudeplanungen und Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, dass möglichst wenig Erdaushub anfällt. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin u.a. während der Bauphase ist sicherzustellen.

6. Baugrundgutachten

Die Aussagen des vorliegenden Baugrundgutachtens (GEOTEAM Rottweil vom 14.12.2020) zur Geologie, Gründung, Entsorgung und Wasserhaltung sind zu beachten. Das Baugrundgutachten ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.

7. Verkehrsuntersuchung

Die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung zum „Parkhaus Stadtmitte Süd“ (IGV GmbH & Co. KG, Stuttgart, vom 05.02.2021) sind zu berücksichtigen. Die Untersuchung ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.

8. Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen auch im unmittelbaren Umgebungsbereich sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern.

Zur Beleuchtung sind möglichst geschlossene Leuchtentypen mit Natrium-Druckdampflampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung sollte konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen.

9. Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden, ist die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

Die Einfassungen der Verkehrsflächen (Bord-, Rabattsteine, o. a.) werden mittig auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Dies ist vom Eigentümer zu dulden.

10. 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.

11. Altlasten

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung in Auftrag vor (Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 21.01.2021). Für die im Zeichnerischen Teil abgegrenzte Teilfläche des Plangebietes wird empfohlen, eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) durchzuführen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- In der Kampfmittelverdachtsfläche (rot schraffierter Bereich) ist eine Oberflächensondierung wegen stark ferromagnetischer Störkörper nicht möglich.
- Sollten im belasteten Bereich Ramm-, Bohr-, oder Berliner-Verbau Arbeiten durchgeführt werden, sind

diese vorher von einer privaten Kampfmittelfirma durchzuführen. Tiefensondierungen in Kampfmittelverdachtsflächen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 SprengG und einen Befähigungsschein nach §20 SprengG verfügen. Den Rasterabstand der Bohrungen legt die Kampfmittelfirma fest, und sollte 6 m im gewachsenen Boden erfolgen (Niveau 1945).

- Sind im belasteten Bereich keine Ramm, Bohr, oder Berliner-Verbau Arbeiten geplant, empfiehlt der KMBD für diesen Bereich eine Aushubüberwachung durch eine private Kampfmittelfirma. Die Aufsichtsperson muss über einen Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

Die restliche Fläche im beantragten Erkundungsgebiet wurde von der Uxo Pro Consult freigegeben.

13. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese wird im Plangebiet meist von quartärem Lösslehm unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der im tieferen Untergrund vorhandenen Gesteine des Oberen Muschelkalks nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die einschlägigen Arbeitsblätter verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Ausgefertigt:

Rottweil, den __.__.____

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister

Planverfasser:

GFRÖRER INGENIEURE

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Rw 338-20 "Parkhaus Groß´sche Wiese" und die örtlichen Bauvorschriften am __.__.____ in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister