

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB “Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten”

Beb.-Plan Nr. RW 340/21  
Rottweil

### Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Satzung

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>   | <b>4</b> |
| 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen.....   | 4        |
| 1.2 Art der baulichen Nutzung.....  | 4        |
| 1.3 Maß der baulichen Nutzung.....  | 5        |
| 1.3.1 Grundflächenzahl.....   | 5        |
| 1.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....   | 5        |
| 1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse.....   | 5        |
| 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....   | 5        |
| 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen<br>mit ihren Zufahrten; Versorgungsflächen..... | 6        |
| 1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,<br>mit Gehrechten zu belastende Flächen.....          | 6        |
| 1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen.....   | 7        |
| 1.8 Grünflächen.....  | 7        |
| 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft.....      | 7        |
| 1.9.1 Bodenschutz.....  | 7        |
| 1.9.2 Wasserdurchlässige, begrünte Materialien.....   | 7        |
| 1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien.....   | 8        |
| 1.9.4 Leuchtmittel.....   | 8        |
| 1.9.5 Artenschutz.....  | 8        |
| 1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern<br>und sonstigen Bepflanzungen.....              | 8        |
| 1.11 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung.....   | 9        |

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. Örtliche Bauvorschriften</b> .....   | <b>10</b> |
| 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 10        |
| 2.1.1 Fassadengestaltung .....   | 10        |
| 2.1.2 Dachgestaltung .....   | 11        |
| 2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit .....  | 11        |
| 2.2 Werbeanlagen .....   | 11        |
| 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke,<br>Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen .....                     | 12        |
| 2.4 Antennen .....   | 12        |
| 2.5 Niederspannungsleitungen .....   | 12        |
| <br>   |           |
| <b>3. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln,<br/>  nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke</b> ..... | <b>12</b> |

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

#### **SO ´Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung´**

= Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung  
´Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung´.

Im SO ist im Erdgeschoss die Einzelhandelsnutzung ´Lebensmittelmarkt´ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.330 m<sup>2</sup>, davon insgesamt maximal 133 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente, zulässig zzgl. maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nutzung Backshop. Zulässig ist außerdem eine Verzehrfläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss des SO ist die Nutzung ´Kinderbetreuungseinrichtung´ (d.h. Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte, u.ä.) festgesetzt.

---

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 BauNVO mit der Abweichung, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen sowie ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von versickerungsfähigen Stellplätzen, auch mit evtl. darunter liegenden Versickerungsanlagen, ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern auf dem Grundstück Dachbegrünung im Umfang des Flächenmaßes der Überschreitung hergestellt wird.

#### 1.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Wandhöhen baulicher Anlagen ( $WH_{max.}$ ) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhen baulicher Anlagen (WH) wird gemessen von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes (Höhe über Normalnull) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Attika bzw. Dachhaut.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf maximal 2% der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach dürfen die zulässige Traufhöhe ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,5 m überschreiten.

#### 1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist, sind auf

den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten; Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- ▶ oberirdische Garagen und offene Lagerflächen unzulässig,
- ▶ KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur nicht überdacht zulässig; mit Photovoltaik überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen; in der Fläche ´St2´ sind keine Kundenstellplätze des Einzelhandelsmarktes zulässig,
- ▶ sonstige Nebenanlagen des SO in Form von Gebäuden nur außerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen mit Pflanzgebot bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> in Summe sowie mit einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

Darüber hinaus zulässig sind:

- ▶ Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser,
- ▶ untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostation, Verteilerkästen, Hydranten), sowie Beleuchtungseinrichtungen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> und
- ▶ maximal eine Hinweis- und/oder Werbeteile im Zufahrtsbereich.

### **1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche und eine private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ´Weg´ sowie eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´Zufahrt´ festgesetzt.

---

Die private Verkehrsfläche ist mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und zur Verkehrssicherung mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Rottweil zu belasten.

### **1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die KFZ-Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) in das SO dürfen nur an den zeichnerisch festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten erfolgen.

### **1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mehrere private Grünflächen festgesetzt.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.9.1 Bodenschutz**

Der Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

#### **1.9.2 Wasserdurchlässige, begrünte Materialien**

Die nicht überdachten Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen Belägen mit Vegetationsanteil (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau, herzustellen, ggf. auch mit Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

### 1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

### 1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden.

### 1.9.5 Artenschutz

Hinweis: Die Vorhabenträgerin hat sich zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Laubbaumhochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang als Laubbaumhochstämme zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2 m von den eingezeichneten Baumstandorten abweichen.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und die Fläche 'S2' sind auf 50% ihrer Fläche zu Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte mit kräuterreichen Ansaaten (bspw. Rieger-Hoffmann) zu entwickeln und zweimal jährlich zu pflegen.

Die öffentliche und die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung 'SH1' und 'SH2' sind auf 20% bis 25 % ihrer Fläche mit Heister zu bepflanzen unter Einhaltung eines Abstands von mindestens 1 m zur privaten Verkehrsfläche 'Weg'. In der Fläche 'SH2' ist hiervon abweichend auf einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> eine oberirdische Nebenanlage zur Stromversorgung (z.B. Trafostation) inkl. ihrer Zuwegung zulässig.



Im Übrigen sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen und die Fläche 'S2' mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Gebäudedächer, Vordächer und Stellplatzüberdachungen ausgenommen, sind auf insgesamt mindestens zwei Drittel ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft als Gründach mit blütenreicher extensiver Dachbegrünung auszubilden mit Substratstärken von mindestens 10 cm. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind darauf zulässig.

### 1.11 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Für die festgesetzten Gehölzneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind standortgerechte Arten aus der folgenden Pflanzliste zu wählen:

#### ■ Bäume

Qualität: StU mind. 16 cm, Endwuchshöhe mindestens 7 m.

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Acer Buergerianum      | Dreispißzahorn           |
| Alnus x spaethii       | Purpurerle               |
| Fraxinus ornus         | Blumen-Esche             |
| Ostrya carpinifolia    | Europäische Hopfenbuche  |
| Tilia cordata 'Rancho' | Winterlinde Ranchor      |
| Ulmus 'Lobel'          | Schmalkronige Stadt-Ulme |

Je Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Statt der Pflanzfläche darf innerhalb der Stellplatz- und Verkehrsflächen ein mindestens 2m x 2m großes Baumquartier vorgesehen werden.

#### ■ Heister:

Qualität: 3xv., Höhe 150-175 cm, mit Ballen, Befestigung mit Schrägpfehl, in Gruppen von 3-5 Stück je Art, Reihenabstand: 1,5 m, Pflanzabstand: 1,5 m.

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Quercus petraea  | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

### ▪ Sträucher:

Qualität: 2xv., im Container, Höhe 60-100 cm, in Gruppen von 5-7 Stück je Art, ,  
Reihenabstand: 1,5 m, Pflanzabstand: 1,0 m

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Haselnuss               |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Rosa canina        | Hundsrose               |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden – ausgenommen der Fenster- und Türflächen/Verglasungen - sind im Erdgeschoss als massive Putzfassaden und im Obergeschoss als davon in der Materialität und Farbigkeit abweichende Holz- oder sonstige Fassaden mit horizontal strukturierter Materialität auszubilden.

Die Fassaden der Gebäude sind in Abschnitte von maximal 250 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern durch

- ▶ Vor- oder Rücksprünge in der Fassade,
- ▶ Tür- oder Fensterelemente, Tore, Fensterbänder oder
- ▶ Materialwechsel.

Geschlossene Fassadenflächen, die mindestens 1,75 m hoch sind und die direkt an der privaten Verkehrsfläche ´Weg´ liegen, sind mindestens alle 5 m mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher der Hauptnutzungen müssen an den Ost- oder Westfassaden oder auf den Gebäudedächern nicht

überwiegend verglaster Gebäudeteile (d.h. z.B. nicht am ´Spielflur´ des Vorhaben- und Erschließungsplans) angeordnet werden.

### 2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis 5°.

Die Gebäudedächer sind auf insgesamt mindestens zwei Drittel ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft als Gründach mit blütenreicher extensiver Dachbegrünung mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind darauf zulässig.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren randlicher Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

### 2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmennamen. Blendende Materialien, ausgenommen an Glasflächen und Solaranlagen, sind unzulässig.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an den Nord-, Ost- oder West-Fassaden des Erdgeschosses zulässig und müssen mindestens 50 cm unterhalb deren oberem Abschluss enden. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Die Fläche der einzelnen Werbeanlage ist dabei auf maximal 4 m<sup>2</sup> begrenzt, ergänzt um eine Werbetafel auf einer ungestörten Fassadenfläche oder als Siebdruck am Gebäude mit einer maximalen Flächengesamtgröße von 20 m<sup>2</sup>.

Im Zufahrtbereich ist maximal eine Hinweis- und/oder Werbestele mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und 6 m<sup>2</sup> Gesamtansichtsfläche zulässig.

---

Unzulässig sind Wechselwerbung, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer).

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährdet wird.

### **2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Die einseitige Öffnung der Einhausung/Eingrünung zum Marktgebäude hin ist zulässig.

Als Einfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher. Tote Einfriedungen sind in der Höhe auf maximal 1,8 m begrenzt.

### **2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude und mit einem mindestens 2 m nach innen eingerückten Abstand zur Außenwand zugelassen.

### **2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## **3. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation sowie der Grabfeld-Formation an der südlichen Gebietsgrenze. Die Festgesteine werden in der nordöstlichen Hälfte des Plangebietes von Holozänen Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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 nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. waserwirtschaftlich zulässig sein, 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 Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.

lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf das Geologische Kartenwerk zur Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten (<http://www.lgrb-bw.de>) und das Geotop-Kataster (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) wird hingewiesen.

### **Archäologische Funde und Denkmäler**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Bodenbelastungen**

Sobald bei Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen Auffälligkeiten, wie Geruch oder Verfärbungen des Untergrundes festgestellt werden, ist umgehend das Umweltschutzamt im Landratsamt Rottweil zu verständigen und ein Sachverständiger einzuschalten, damit entsprechende Erkundungs- / Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und ggf. Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände der Schramberger Str. 93 (Flurstücksnummer 3079/2) ein Altlastenverdacht bestehen kann (Altlastenverdachtsflächen-Nr. 01626-000). Die Verdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweisniveau 1 und dem Handlungsbedarf "Belassen - Entsorgungsrelevanz" bewertet. Aufgrund der langjährigen umweltrelevanten Nutzung besteht die Möglichkeit, dass sich im Untergrund des Betriebsgeländes Verunreinigungen befinden. Es wurden Tanks ohne Bodenaustausch und Bodenuntersuchung ausgebaut. Es ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen.

## Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (→ Service → Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

## Wasser

Nach Auskunft des LGRB ist im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) wird hingewiesen.

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.

Hinsichtlich der Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe- 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.

Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser- Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine solche

---

Erlaubnis kann auch zur dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich sein. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu erfragen.

### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

### **Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich ca. 160 m südlich des Bezugspunktes des Hubschrauber-sonderlandeplatzes des Kreiskrankenhauses Rottweil außerhalb eines Bauschutzbereichs. Auf möglichen Fluglärm aufgrund der Nähe zum Hubschrauber-sonderlandeplatz wird hingewiesen.

### **Bepflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Für die fachgerechte Umsetzung und Pflege der Bepflanzungen wird auf DIN 18916, DIN 18917 und DIN 18919 hingewiesen. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere besonders bzw. streng geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.



Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

#### ▪ **Vögel**

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in den Monaten November bis Februar) erfolgen.

Für heckenbrütende Vogelarten sind vor Beginn der Rodungs- und Bauphase bzw. vor Beginn der Brutzeit von Vögeln mindestens 2 Sperlingskoloniekästen mit jeweils 3 separaten Eingängen, 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Nischenbrüter fachmännisch im direkten Umfeld anzubringen.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet wenn möglich Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen, außerdem Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren.

#### ▪ **Fledermäuse**

Der Abbruch der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (ca. von Mitte November bis Anfang März), wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen, durchzuführen oder wenn durch den Abbruch nachweislich (z.B. mangels Fledermäusen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen ausgelöst werden.

Für Fledermäuse müssen vor Beginn der Bauphase bzw. vor Gebäudeabbruch mindestens 2 Holzbeton- Spaltenquartiere an einer geeigneten Wand oder einem Baum mit Deckungsmöglichkeit, freiem Anflug und ohne pralle Sonne im Sommer fachmännisch im näheren Umfeld angebracht werden.

#### ▪ **Reptilien**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind potenziell auf dem Baufeld vorkommende Zauneidechsen ins nähere Umfeld zu vergrämen. Versteckmöglichkeiten und Überwinterungsmöglichkeiten von Reptilien sind während der Vegetationsperiode aus dem Baufeld händisch zu entfernen. Das Baufeld ist randlich mit einem Reptilienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere in dasselbige zu schützen. Der Schutzzaun muss im Winter vor Baubeginn angebracht werden. Er muss mindestens 30 cm über den Boden ragen, wobei er zusätzlich mind. 15 cm in den Boden eingegraben werden muss, um eine Unterwanderung durch die Tiere zu verhin-

dern. Die Stützpfähle sind auf der Innenseite, d.h. zum Baufeld hin gerichtet, anzubringen.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen.

Die Vorhabenträgerin hat sich zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung oder Nah-/Fernwärme empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Des weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

---

## Verfasser

**MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG**

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 86009-0

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

## Ausgefertigt:

Rottweil, den .....

Dr. Christian Ruf

Oberbürgermeister