

# Stadt Rottweil

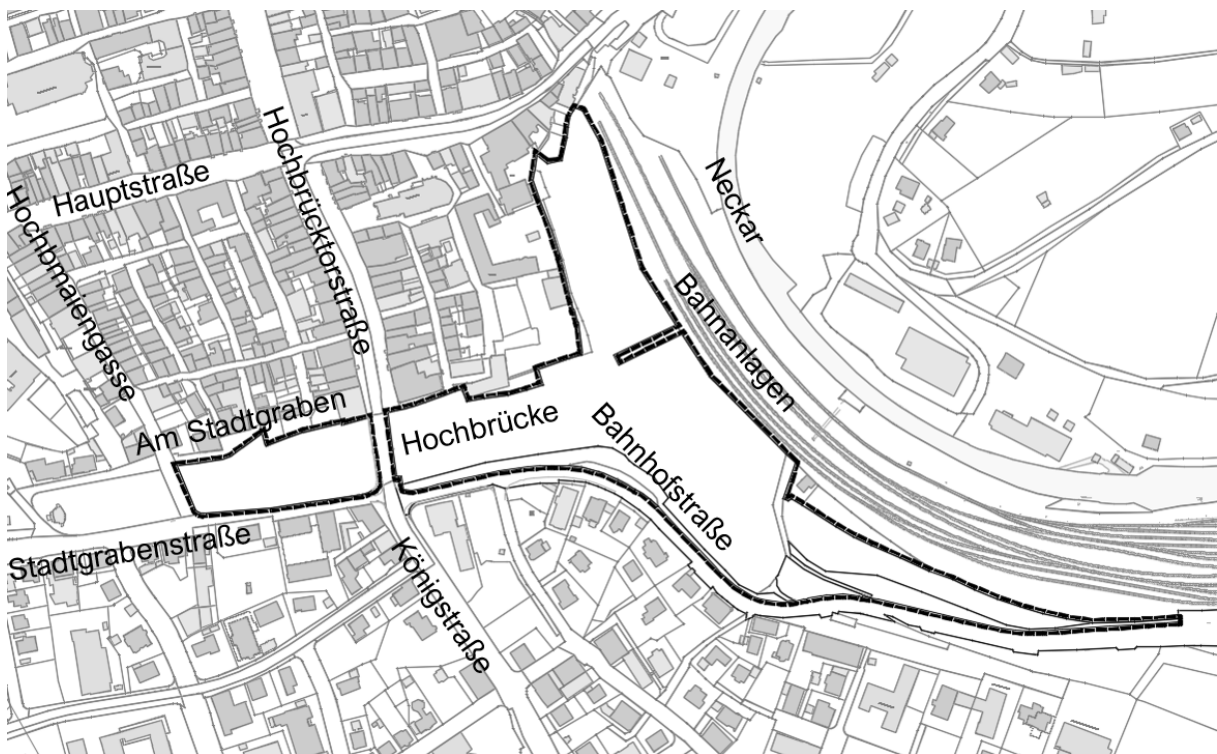
---

Bebauungsplan  
„Hochbrückgraben“

Beb.-Plan Nr. Rw 349/24  
Rottweil

---

## Planungsrechtliche Festsetzungen



## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 349/24

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15, 17 und 26 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen der dauerhaften Anlage eines Parks mit Wegen, Platz- und Spielflächen, Sitzmöglichkeiten und Einfriedungen. Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Wege erforderlich sind, sind im Plangebiet zulässig.

Zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte, Fahrradstellplätze, Versickerungsmulden sowie Fußwege und Bewegungsflächen, Wegweiser und Hinweisschilder sind zulässig. Aufschüttungen sind zulässig.

Temporäre Anlagen für die Landesgartenschau (wie Toilettenhäuschen, Kiosk, kleine Ausstellungsgebäude, Lagercontainer) sowie Nutzungen als Festwiese sind gem. § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 01.01.2028 bis zum 31.12.2028 (Zeitraum der Landesgartenschau mit Auf- und Abbauperiode) innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

#### 1.1.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsturm (Aufzug)

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster (Baugrenze) ein Aufzug zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen

- der maximal zulässigen Grundfläche (GR);
- der Höhe baulicher Anlagen (H).

- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
- Als maximale Höhe (H) wird für die Aufschüttungen (Kaskade) und Steinblöcke in den Baufenstern 1 und 2 (siehe Eintrag in der Planzeichnung) eine Höhe von 1,8 m festgesetzt. Als untere Bezugsfläche gilt das natürliche Gelände vor der Maßnahme.
- Als maximale Höhe (H) wird für den Aufzug im Baufenster 3 (siehe Eintrag in der Planzeichnung) eine Höhe von 600,0 m.ü.NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil. In den Baufenstern 1 und 2 sind Aufschüttungen, Steinblöcke und Abgrabungen zulässig, im Baufenster 3 ein Aufzug.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 1.3.1 Dacheindeckungen**
- Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB
- Werden zur Offenlage ergänzt.

## **2 Nachrichtliche Übernahmen**

### **2.1 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung zum Ensembleschutz vom 01.01.2002.

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Rottweil vom 14.03.2009.

### **2.3 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ vom 24.02.2016 in der Fassung der 3. Änderung vom 07.11.2023.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert am 17.12.2020. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie nach § 1a Abs. 2 BauGB ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.2.1 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 beim 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 Plangebietes, 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.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

#### **3.2.2 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

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 sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen nicht überschreiten.

### 3.3 Geotechnik

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.4 Artenschutz

#### 3.4.1 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also vom 15. November bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November können sich in den Gehölzen noch Bruten von Vögeln sowie von Fledermäusen genutzte Quartiere befinden. Die Rodungsbeschränkung verhindert, dass es bei der Rodung / Fällung zu einer Tötung oder Verletzung von Tieren und damit dem Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes kommt.

#### 3.4.2 Reptilien

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Reptilien werden zur Offenlage ergänzt.

### 3.5 Baumschutzmaßnahmen

Die von Bauarbeiten betroffenen Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) gemäß DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege) zu schützen.

### 3.6 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden.

Zudem sind gemäß der in der saP aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen folgende Aspekte in Bezug auf Außen-/Straßenbeleuchtung zu beachten:

- Eine räumliche Anordnung von Lichtquellen, die die Vernetzung dunkler Rückzugsgebiete zur Nahrungssuche und Quartiere verbessert;
- Die Beschränkung der Beleuchtungsdauer auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist (Außenbeleuchtung von Mitternacht  $\pm$ 1 Std. bis in den frühen Morgenstunden 5-6 Uhr ausschalten);
- Präzise Ausrichtung des Lichtkegels;
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke;
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts an den ökologischen Kontext.

### 3.7 Dränungen

Falls bei der Erschließung 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.

Ausgefertigt, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Dr. Christian Ruf  
Oberbürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Hochbrückgraben“ am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – in Kraft.

Rottweil, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Dr. Christian Ruf  
Oberbürgermeister

## **Anhang 1 – Pflanzliste**

Wird zur Offenlage ergänzt.