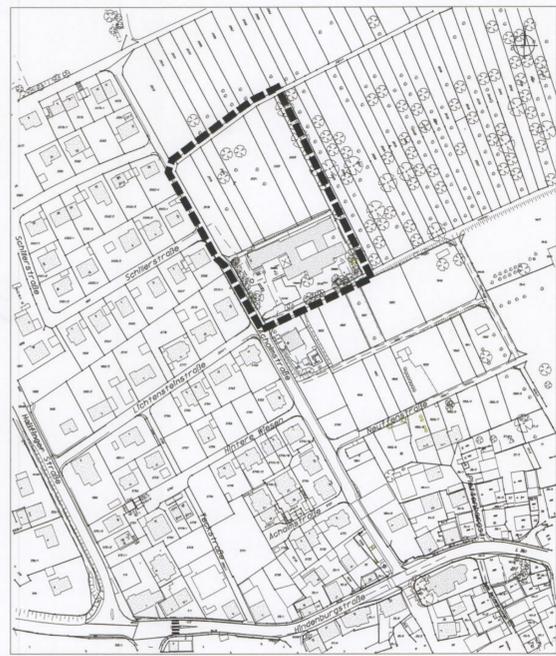
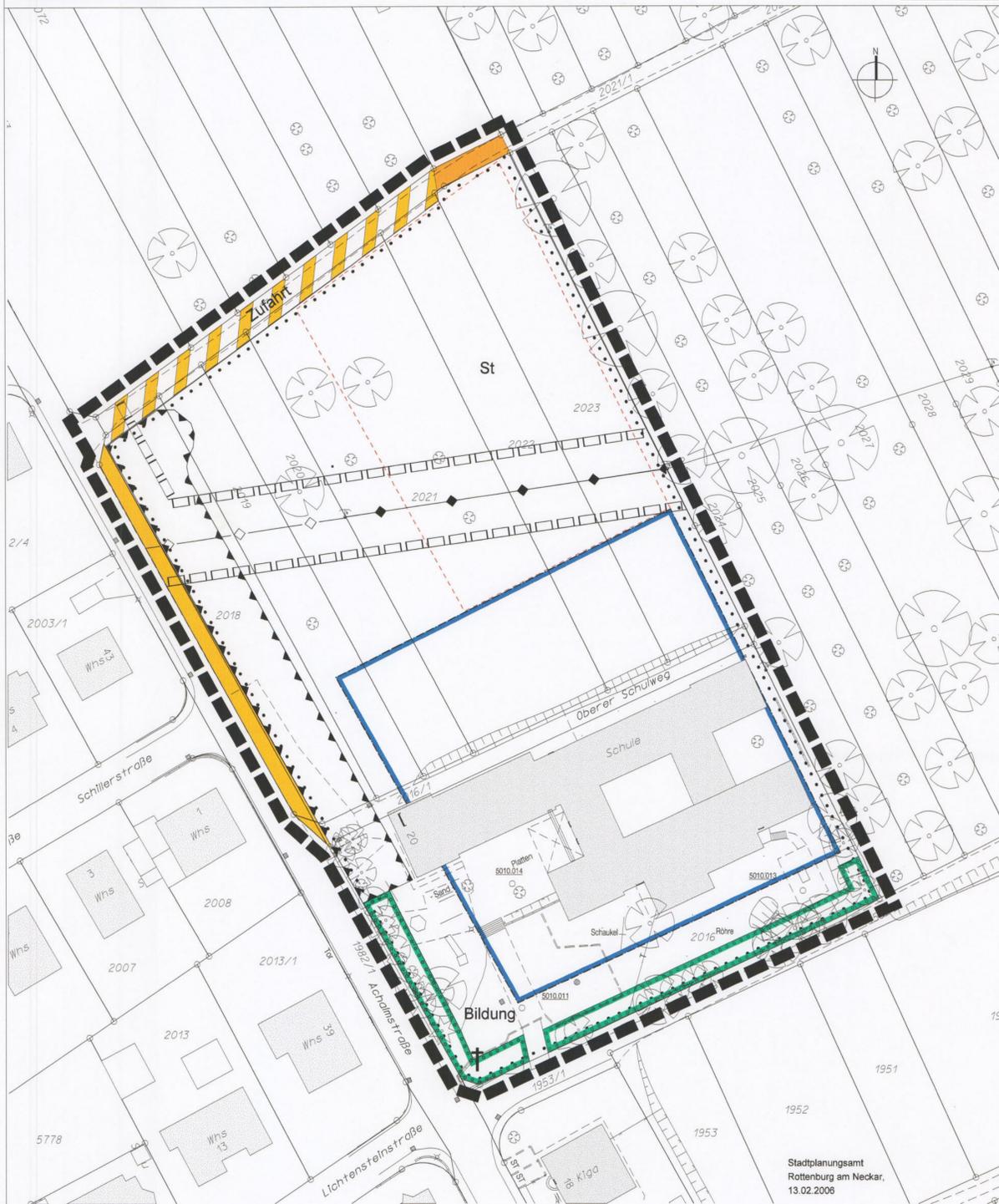


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Maßstab 1 : 2500

## Zeichenerklärung

- Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf: Aus- und Fortbildung, Sport, Spiel, soziale und kulturelle Zwecke**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- St** **Fläche für Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Verkehrsfäche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zufahrt**  
Zufahrt zu Stellplätzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Feldweg**
- Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Freileitung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Leitung unterirdisch**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Mit Leitungsrechte zu belastende Fläche (Schutzstreifen).**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Bebauungsplan "Bei der Schule"

### Textfestsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bei der Schule" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB=** Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
 Das Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), fortgeführt.

**BauNVO=** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
 Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport, soziale und kulturelle Zwecke" festgesetzt.  
 Innerhalb dieser Fläche ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen als Pausenhof und Grünflächen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1. **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
  - 2.2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 459,50 m ü. NN nicht überschreiten.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
4. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die Fläche der oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung und ihre beiderseits der Leitungsschneise festgesetzten Schutzstreifen von je 7,50 m Breite werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Regional AG belastet.  
 Die HINWEISE unter Punkt 5 sind zu beachten.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 5.1. **Bodenschutz**  
 Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.  
 Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.
  - 5.2. **Minimierung der Versiegelung**  
 Die Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt) sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterterrassen herzustellen.
  - 5.3. **Beleuchtung**  
 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart der Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
6. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
  - 6.1. **Aktiver Lärmschutz**  
 Es ist ein 2,50 bis 3,00 m hoher, zu begründender Lärmschutzwall festgesetzt (siehe Planzeichnung).
  - 6.2. **Passiver Lärmschutz**  
 Im gesamten Plangebiet dürfen nur die Bauteile und Anlagen der Belüftung dienen, die nach Norden und Osten orientiert sind.
7. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**  
 Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1. bis 7.3. sind Anpflanzungen vorzunehmen. Hier sowie im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgänge unverzüglich durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Bestand und Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 7.1. **Begrünung des Lärmschutzwalls**  
 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Feldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.
  - 7.2. **Fassadenbegrünung**  
 Geschlossene Wandflächen mit je 10,00 m Länge sind mit standortgerechten Kletterpflanzen, Spalierobst oder vorgesetzten bepflanzen Rankgerüsten zu begrünen.  
 Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10,00 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
  - 7.3. **Stellplatzbegrünung**  
 Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

### III. HINWEISE

1. **Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.
2. **Bodenschutz**  
 Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.
3. **Bodendenkmalpflege**  
 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
4. **Immissionsschutz**  
 Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Emissionen aus der Fläche für den Gemeinbedarf wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist.  
 Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.  
 Ausgehend von der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Immissionsbegrenzungen für seltene Ereignisse gemäß LAI-Freizeitlärm-Richtlinie (Anhang B zur "Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen", verabschiedet vom Länderausschuss für Immissionsschutz, Weimar, Mai 1995) an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten (Zeitraum nachts 22.00-06.00 Uhr) eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden in Anspruch genommen werden.
5. **Oberirdische/unterirdische Hochspannungsleitung**  
 Baugesuche sowie Erdaufschüttungen im Bereich des Schutzstreifens der das Plangebiet querenden oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung bedürfen der Zustimmung des mit dem Leitungsrecht belegten Versorgungsträgers.  
 Bei Bautätigkeiten im Bereich der oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung ist mit Baugeräten oder anderen Gegenständen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Ebenso ist bei der Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Des Weiteren sind die Informationen des Merkblattes "Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.
6. **Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle"**  
 Das Bebauungsplangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.1992
Ortsübliche Bekanntmachung	04.04.2003
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	10.04.2003
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	28.03.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	10.04.2006
bis	09.05.2006
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	13.02.2006
und Begründung vom	13.02.2006
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	23.05.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	
in der Fassung vom	13.02.2006
sowie Begründung in der Fassung vom	13.02.2006

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 24.05.2006

Bürgermeister



Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
 Datum der Rechtsverbindlichkeit

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Rottenburg am Neckar, den 09.06.2006

Leiterin des Stadtplanungsamtes



# Zeichenerklärung



**Baugrenze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 Abs. 1 , 3 BauNVO



**Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall**

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



**Flächen für Gemeinbedarf: Aus- und Fortbildung, Sport, Spiel, soziale und kulturelle Zwecke**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



**Fläche für Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



**Verkehrsfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

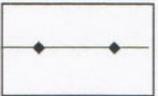


**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Zufahrt zu Stellplätzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

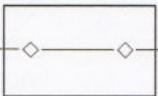


**Feldweg**



**Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Freileitung**

§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB



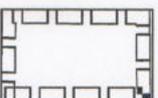
**Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Leitung unterirdisch**

§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB



**Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB



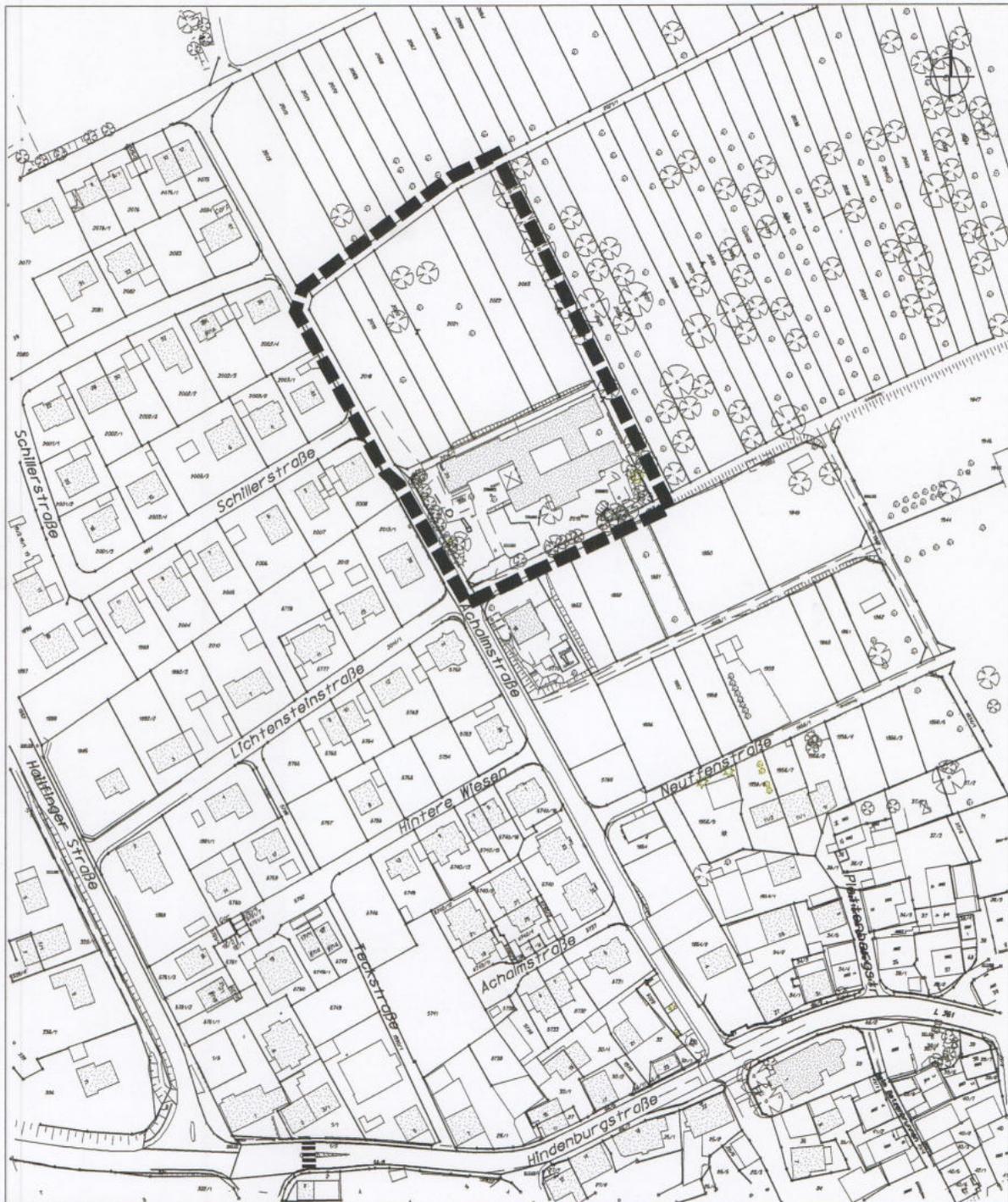
**Mit Leitungsrechte zu belastende Fläche (Schutzstreifen).**

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

§ 9 Abs.7 BauGB



Maßstab 1 : 2500

# Bebauungsplan "Bei der Schule"

## Textfestsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bei der Schule" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB=** Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
Das Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), fortgeführt.

**BauNVO=** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für den Gemeinbedarf ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport, soziale und kulturelle Zwecke" festgesetzt.  
  
Innerhalb dieser Fläche ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen als Pausenhof und Grünflächen.
2. **Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1. **Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO)**  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
  - 2.2. **Höhe baulicher Anlagen ( § 18 BauNVO)**  
Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 459,50 m ü. NN nicht überschreiten.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
4. **Leitungsrecht ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die Fläche der oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung und ihre beiderseits der Leitungsachse festgesetzten Schutzstreifen von je 7,50 m Breite werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Regional AG belastet.  
  
Die HINWEISE unter Punkt 5 sind zu beachten.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 1a BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
  - 5.1. **Bodenschutz**  
Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.  
  
Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.
  - 5.2. **Minimierung der Versiegelung**  
Die Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt) sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.
  - 5.3. **Beleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart der Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.
6. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24)**
  - 6.1. **Aktiver Lärmschutz**  
Es ist ein 2,50 bis 3,00 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt (siehe Planzeichnung).
  - 6.2. **Passiver Lärmschutz**  
Im gesamten Plangebiet dürfen nur die Bauteile und Anlagen der Belüftung dienen, die nach Norden und Osten orientiert sind.
7. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25)**  
Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1. bis 7.3. sind Anpflanzungen vorzunehmen. Hier sowie im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgänge unverzüglich durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Bestand und Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 7.1. **Begrünung des Lärmschutzwalls**  
Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Feldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.
  - 7.2. **Fassadenbegrünung**  
Geschlossene Wandflächen mit je 10,00 m Länge sind mit standortgerechten Kletterpflanzen, Spalierobst oder vorgesetzten bepflanzten Rankgerüsten zu begrünen.  
  
Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10,00 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
  - 7.3. **Stellplatzbegrünung**  
Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

### III. HINWEISE

#### 1. Ordnungswidrigkeit ( § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

#### 2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

#### 3. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

#### 4. Immissionsschutz

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Emissionen aus der Fläche für den Gemeinbedarf wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Ausgehend von der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen die Immissionsbegrenzungen für seltene Ereignisse gemäß LAI-Freizeitlärm-Richtlinie (Anhang B zur "Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen", verabschiedet vom Länderausschuss für Immissionsschutz, Weimar, Mai 1995) an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten (Zeitbereich nachts 22.00-06.00 Uhr) eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden in Anspruch genommen werden.

#### 5. Oberirdische/unterirdische Hochspannungsleitung

Baugesuche sowie Erdaufschüttungen im Bereich des Schutzstreifens der das Plangebiet querenden oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung bedürfen der Zustimmung des mit dem Leitungsrecht belegten Versorgungsträgers.

Bei Bautätigkeiten im Bereich der oberirdischen/unterirdischen Hochspannungsleitung ist mit Baugeräten oder anderen Gegenständen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Ebenso ist bei der Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Des Weiteren sind die Informationen des Merkblattes "Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.

#### 6. Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle"

Das Bebauungsplangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

# Bebauungsplan " Bei der Schule "

Rottenburg am Neckar - Seebronn



Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar

Begründung

## Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	2
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
4	Beschreibung des Plangebietes .....	2
5	Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur .....	3
5.1	Landschaftsplanerische Untersuchung .....	3
5.2	Schalltechnische Untersuchung .....	4
6	Planungskonzept .....	5
6.1	Nutzung und Städtebau .....	5
6.2	Erschließung .....	5
6.3	Ver- und Entsorgung .....	6
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
7.1	Fläche für den Gemeinbedarf .....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
7.4	Fläche für Stellplätze .....	6
7.5	Verkehrsflächen .....	7
7.6	Leitungsrechte .....	7
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
7.8	Aktiver und passiver Lärmschutz .....	7
7.9	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .	7
7.10	Hinweise .....	7
8	Flächenbilanz .....	8
9	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....	8
10	Kosten .....	8
11	Folgekosten .....	8

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Seebronn wurde Bedarf für die Erweiterung der bestehenden Schulsporthalle zur Mehrzweckhalle festgestellt. Am 08.12.1992 fasste der Gemeinderat daher den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Erstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Bei der Schule“ soll die rechtlichen Grundlagen für die Erweiterungen schaffen. Er leistet somit einen wichtigen Beitrag für die schulische und kulturelle Infrastruktur. Für den nordöstlichen Bereich sieht der Bebauungsplan des Weiteren die Fläche zur Unterbringung der für Schule und Mehrzweckhalle erforderlichen Stellplätze vor sowie ausreichend Freiflächen, die als Pausenhof und Grünflächen gestaltet werden können.

## **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg/Hirrlingen/Neustetten/Starzach stellt den südöstlichen Bereich des Plangebietes bis in Höhe der Schillerstraße als Fläche für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, insbesondere als „sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ und „Schule“ dar. Der nordöstliche Bereich ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen. Es bestehen keine kartierten § 24a-Biotope.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2a BauGB bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Weiterhin ist zu beachten:

- Die das Plangebiet im Westen begrenzende Straße (Achalmstraße) ist eine innerörtliche Straße. Anbaubeschränkungen bestehen aus Sicht des Straßengesetzes nicht.
- Den Geltungsbereich des Bebauungsplans quert eine Hochspannungsleitung (zum Teil oberirdisch/zum Teil unterirdisch) der EnBW Regional AG.
- Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

Das 1,2 Hektar große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Seebronn in nach Nordosten leicht ansteigendem Gelände. Im Norden und Osten wird es von Streuobstwiesen begrenzt, im Süden vom Feldweg mit der Flurstücknummer 1953/1 und im Westen von der Achalmstraße.

Auf der westlichen Seite schließen die allgemeinen Wohngebiete „Hailfinger Steigle“ und „Hintere Wiesen“ an, auf der südlichen Seite ein Kindergarten und das allgemeine Wohngebiet „Hinter dem Dorf I“. Die Flächen im Norden und Osten des Plangebietes sind nicht bebaut.

## **5 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**

### **5.1 Landschaftsplanerische Untersuchung**

Mit der landschaftsplanerischen Untersuchung<sup>1</sup> soll das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt werden. Die ökologische Bedeutung des Gebietes hinsichtlich der Schutzgüter

- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Flora/Fauna/Biotope sowie
- Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

wurde analysiert und die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt in dem Gebiet abschließend bewertet.

Die Untersuchung ergab für die Eingriffserheblichkeit im Plangebiet ein mittleres ökologisches Risiko (dieses ergibt sich aus der Verknüpfung der ökologischen Bedeutung der untersuchten Schutzgüter mit den projektbedingten Beeinträchtigungen).

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen zur Verringerung der beeinträchtigenden Wirkungen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

#### **M 1 Minimierung der Versiegelung**

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen sowie Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)
- Festsetzung der GRZ auf 0,6

dadurch Minderung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Oberflächenwasserabflusses, der Grundwasserneubildung und der klimatischen Funktionen

#### **M 2 Minimierung klimatischer Belastungen**

- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bepflanzung des Lärmschutzwalls, Fassaden-, Stellplatzbegrünung)

dadurch Schaffung neuer/Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen, die sich klimagünstig auswirken

#### **M 3 Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes**

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen sowie Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)

dadurch Verzögerung des Wasserabflusses sowie teilweise Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen

#### **M 4 Minimierung der Veränderung des Landschaftsbildes**

- standortgerechte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bepflanzung des Lärmschutzwalls, Fassaden-, Stellplatzbegrünung)
- Festsetzung der GRZ auf 0,6

dadurch landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes

Ergänzend dazu wurden Empfehlungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft formuliert.

---

<sup>1</sup> Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar: Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bei der Schule" in Rottenburg am Neckar – Seebronn, Januar 2006.

## 5.2 Schalltechnische Untersuchung

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wurden die Lärmeinwirkungen der geplanten sozialen Nutzungen im Plangebiet auf die umliegenden Wohngebiete ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen vorgeschlagen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Untersuchung und die sich daraus abgeleiteten Vorschläge zusammen:

Ergebnis	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen
Die Frequentierung des Parkplatzes ist von der Nutzung der Mehrzweckhalle abhängig.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) Beschränkung der Nutzungszeit der Mehrzweckhalle bis 21.45 Uhr für den regelmäßigen Sport- und Übungsbetrieb</li><li>• Festveranstaltungen besonderer Größenordnung, die ein hohes Verkehrsaufkommen im Zeitbereich nachts (22-6 Uhr) bedingen, werden als seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie<sup>3</sup> behandelt. Bei jährlich zehn Veranstaltungen gelten daher höhere Schallrichtwerte.</li></ul>
Grundsätzlich stellen möglichst große Abstände der Lärmquellen (hier Parkplatz) zur benachbarten Bebauung die Einhaltung oder Unterschreitung gesetzlicher Anforderungen sicher (die Parkplatzstudie <sup>4</sup> nennt einen Mindestabstand von 27,00 m zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen im Zeitbereich nachts).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einhaltung eines Mindestabstandes von 27,00 m zwischen Wohnbebauung und Parkplatz</li></ul>
Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind erforderlich (Wall oder Wand).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Realisierung eines aktiven Lärmschutzes mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und zur Verbesserung der Lärmsituation in den Freibereichen der Wohngebäude und vor allem Trennung der Sichtverbindung</li></ul>
Die Schallabstrahlung der Mehrzweckhalle wird in der Regel durch geringe Flächenanteile der zu öffnenden Fensterflächen reduziert, so dass die Schallabstrahlung des Gebäudes auch bei geöffneten Fenstern meist von geringer Bedeutung für die Lärmsituation in der Nachbarschaft ist.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimierung der Schallabstrahlung durch entsprechende Lage und Orientierung der Fensterflächen oder den Einbau einer zeitgesteuerten Schließanlage der Fenster in Verbindung mit einer raumluftechnischen Anlage</li></ul>

Weiterhin wird empfohlen, die Parkplatzzufahrt an den bestehenden Feldweg (Flurstücknummer 2021/1) anzubinden sowie den Lärmschutzwall bis zu diesem Feldweg zu verlängern.

---

<sup>2</sup> Dipl.-Ing. Manfred Spinner: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bei der Schule“ in Rottenburg am Neckar – Seebronn, Juli 2003 sowie Lärmschutz Nutzungskonzepte „Bei der Schule“, Rottenburg-Seebronn, Dezember 2002.

<sup>3</sup> Dipl.-Ing. Manfred Spinner: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bei der Schule“ in Rottenburg am Neckar – Seebronn, Juli 2003, Seiten 12 und 20.

<sup>4</sup> ebd., Seite 5.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzes vor Lärmbelastungen orientieren sich an den Vorschlägen der schalltechnischen Untersuchung und sehen folgendermaßen aus:

- Der Mindestabstandes von 27,00 m zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen wird mehr als eingehalten durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze möglichst weit östlich auf der Gemeinbedarfsfläche (Abstand 43,00 m).
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist ein 2,50 bis 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt (aktiver Lärmschutz).
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dürfen nur die Bauteile und Anlagen der Belüftung der Gemeinbedarfseinrichtungen dienen, die nach Norden und Osten orientiert sind (passiver Lärmschutz).
- Zufahrt zu den Stellplätzen über den bestehenden Feldweg (Flurstücknummer 2021/1)
- Größtmögliche Ausdehnung des Lärmschutzwalles (bis zum bestehenden Feldweg mit der Flurstücknummer 2021/1 und nach Süden).

Für Festsetzungen über die Nutzungsdauer und -frequenz der Gemeinbedarfseinrichtungen im Bebauungsplan gibt es keine rechtliche Grundlage. Es kann daher nur ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der Freizeitlärm-Richtlinie ist im Rahmen des Baugesuches zu prüfen und nachzuweisen.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Nutzung und Städtebau**

Im Gebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Aus- und Fortbildung, Sport, Spiel, soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche besteht die Möglichkeit zur Erweiterung des vorhandenen Schulgebäudes sowie zur Errichtung einer Mehrzweckhalle. Letztere soll ausschließlich den örtlichen Bedarf an einer solchen Einrichtung decken. Die Halle wird voraussichtlich unter der Woche in den Vormittagsstunden von Bildungseinrichtungen (Grundschule, Kindergärten, Volkshochschule) – vorwiegend zu sportlichen Zwecken – genutzt, in den Nachmittags- und Abendstunden von den Seebronner Vereinen und Bürgern für sportliche, kulturelle und soziale Veranstaltungen.

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 45,50 m ü. NN nicht überschreiten. Die gemäß diesen Festsetzungen zu realisierenden Gebäude fügen sich so in die Umgebungsbebauung ein.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die der Unterbringung der für Schule und Mehrzweckhalle notwendigen Stellplätze dient.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche dienen als Pausenhof und Grünflächen.

### **6.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Achalmstraße und den entsprechend auszubauenden Feldweg mit der Flurstücknummer 2021/1. Fußläufig wird das Gebiet über den Feldweg mit der Flurstücknummer 1953/1 sowie den Schulhof der Grundschule erschlossen.

Da sich der vorgesehene Lärmschutzwall aus Lärmschutzgründen soweit wie möglich nach Süden erstrecken sollte, muss auf den bisherigen Zugang von der Achalmstraße zukünftig verzichtet werden.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Da die Grundschule abwassertechnisch bereits über die Achalmstraße angeschlossen ist, ist auch die entsprechende Erschließung der Mehrzweckhalle gesichert.

Mit dem unbelasteten Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes umzugehen. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kommt nicht in Frage, da in Ortsnähe kein entsprechendes Gewässer vorhanden ist.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Gemeinbedarfsfläche wurde mit der Zweckbestimmung „Aus- und Fortbildung, Sport, Spiel, soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt. Damit ist eine sinnvolle Vielfachnutzung der Gemeinbedarfsfläche möglich. Dies ist erforderlich, da das Gebiet nicht nur dem normalen Schulbetrieb in den Vormittagsstunden dienen soll, sondern ganztags und auch an den Wochenenden für vielfältige lokale Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dienen als Pausenhof und Grünflächen. Dadurch werden auf der Gemeinbedarfsfläche Aktionsräume zur Bewegung im Freien bereitgestellt. Diese können durch Bepflanzung gestalterisch aufgewertet werden und der Unterbringung von Spielgeräten dienen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,6 dient der Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet und somit der Einschränkung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 459,50 m ü. NN nicht überschreiten. Die Begrenzung der Gebäudehöhe entspricht den zugelassenen Höhen baulicher Anlagen der angrenzenden Baugebiete.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen Abstände eingehalten, die der Sicherheit – vor allem der Schulkinder – dienen und vor Lärmeinwirkungen schützen.

### **7.4 Fläche für Stellplätze**

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebende Forderung (siehe Punkt 5.2) wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt, dass die Stellplätze den erforderlichen Mindestabstand von 27,00 m zur angrenzenden Wohnbebauung mehr als einhalten (Abstand 43,00 m), in dem die ausgewiesene Fläche für Stellplätze möglichst weit östlich auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen sind festgesetzt:

- eine Straßenverkehrsfläche  
Diese dient einer eventuellen Verbreiterung der Achalmstraße im Bereich des Plangebietes bzw. der Verlängerung des vorhandenen Fußweges, der bisher in Höhe der Schule endet.
- eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt  
Diese Verkehrsfläche dient nur der Zufahrt zu den für die Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätzen.
- ein Feldweg  
Der vorhandene Feldweg (Flurstücknummer 2021/1) dient der Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Er bleibt unverändert erhalten.

## **7.6 Leitungsrechte**

Das eingeräumte Leitungsrecht für die das Plangebiet querende oberirdische/unterirdische Hochspannungsleitung sichert dauerhaft die notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten.

## **7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit diesen Festsetzungen kommt der Bebauungsplan zum einen den Forderungen des § 1a (1) BauGB nach, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum anderen dienen die festgesetzten Maßnahmen bezüglich Bodenschutz und Minimierung der Versiegelung der Verringerung der beeinträchtigenden Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora/Fauna/Biotope sowie Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung.

## **7.8 Aktiver und passiver Lärmschutz**

Die Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz dienen dem Schutz der Anwohner vor Lärmeinwirkung. Auf Grund städtebaulicher Gesichtspunkte wird für den Lärmschutzwall eine Höhe von 2,50 bis 3,00 m festgesetzt. Durch die Trennung der unterschiedlichen Nutzungen trägt der Lärmschutzwall somit zur Verbesserung der Lärmsituation in den Freibereichen der Wohngebäude bei.

## **7.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Maßnahmen bezüglich der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Begrünung des Lärmschutzwalls sowie der Begrünung von Fassaden und Stellplatzflächen dienen der Verringerung der beeinträchtigenden Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora/Fauna/Biotope sowie Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung. Des Weiteren wird durch diese Maßnahmen eine landschaftsgebundene Gestaltung ermöglicht.

## **7.10 Hinweise**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um Hinweise ergänzt, die sich aus den Fachgutachten ergaben oder die zu einem besseren Verständnis des Bebauungsplanes und einer bestmöglichen Umsetzung beitragen.

## 8 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	11.193 m <sup>2</sup>	94,9 %	überbaubare Grundstücksfläche	4.137 m <sup>2</sup>	35,1 %
			Fläche für Stellplätze	2.625 m <sup>2</sup>	22,3 %
			Fläche für Lärmschutzwall	920 m <sup>2</sup>	7,8 %
			Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	461 m <sup>2</sup>	3,9 %
			sonstige Grundstücksfläche	3.050 m <sup>2</sup>	25,9 %
Verkehrsfläche	602 m <sup>2</sup>	5,1 %	Straßenverkehrsfläche	184 m <sup>2</sup>	1,5 %
			Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung: Zufahrt	370 m <sup>2</sup>	3,1 %
			Feldweg	48 m <sup>2</sup>	0,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.795 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>		<b>11.795 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da das Plangebiet in Besitz der Stadt Rottenburg am Neckar ist, ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

Das unter Punkt 7.6 begründete Leitungsrecht ist ins Grundbuch einzutragen.

## 10 Kosten

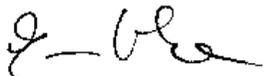
Die Kosten für die Erstellung der Stellplätze ergeben sich erst im Rahmen der Hochbauplanungen für die Mehrzweckhalle.

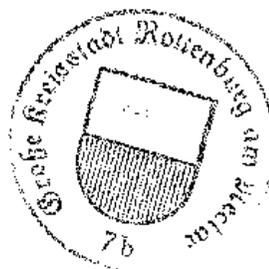
Als Kosten für den Lärmschutzwall kann das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.01.2006 nur die Herstellung der Bepflanzung mit ca. 5.000 Euro brutto angegeben. Die weiteren Herstellungskosten können erst genannt werden, wenn geklärt ist, welches Baumaterial verwendet wird und von wo dieses bezogen wird.

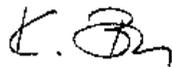
## 11 Folgekosten

Für den Lärmschutzwall gibt das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.01.2006 Folgekosten für die Unterhaltung der Bepflanzung in Höhe von jährlich ca. 1.000 Euro brutto an.

Rottenburg am Neckar, den 13.02.2006

  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt



  
Karen Bounaga  
Stadtplanungsamt