

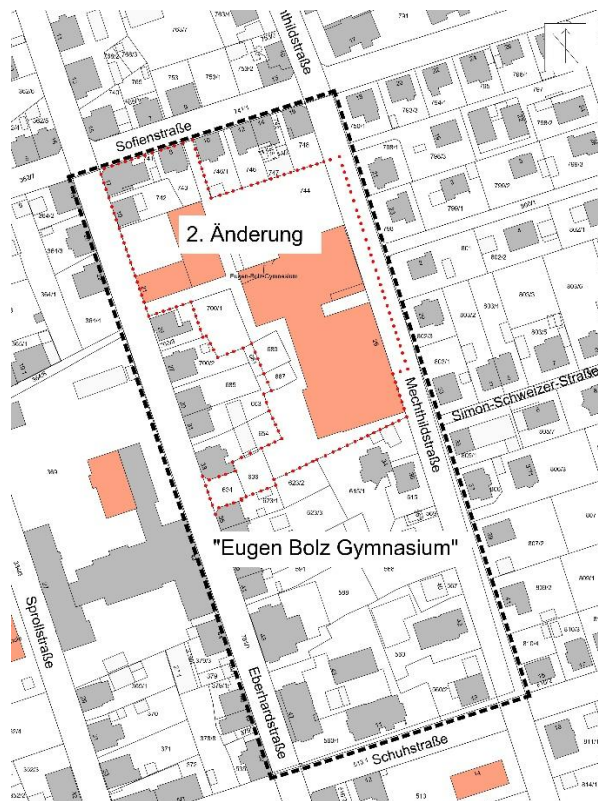


BEBAUUNGSPLAN

„Eugen-Bolz-Gymnasium“ – 2. Änderung

Textteil vom 06.03.2026 ergänzt am 28.07.2026

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erste Bürgermeisterin

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ – Urfassung

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578)

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ – 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Neufassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Kraft seit 1. Juli 1987

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578)

3 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ – 2. Änderung

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Der Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ – Urfassung, rechtsverbindlich seit 14.08.1985 ist die Grundlage für die planungsrechtliche Absicherung für den Bau der Sporthalle und der Erweiterung des Eugen-Bolz-Gymnasiums.

Der Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Gymnasium“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.10.1989, wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit geändert.

1. Änderung

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Gegenverkehr von Schuhstraße bis WLZ
- Einbahnstraße von WLZ in Richtung Sofienstraße
- Stellplätze und öffentl. Parkplätze in Parallelaufstellung
- Geh- und Radweg am östlichen Straßenrand
- Verkehrsberuhigte Wohnstraße im Zweirichtungsverkehr mit Fahrbahnversatz
- Stellplatzausweisung in senkrechter Anordnung zur Fahrbahn
- Markierung der kreuzenden Fußwege durch Aufpflasterung und wechselseitige Anordnung von Bäumen
- Längsparkbuchten für die öffentlichen Parkplätze
- Niveaugleicher Ausbau der gesamten Straße – ohne Hochbordsteine. Die Wasserführung erfolgt durch eine Erhöhung von ca. 4-5 cm zur Sicherung der Mauer entlang des Grundstücks vom Martinihaus ist eine Anschlagkante für das Rad des PKW's vorgesehen.
- Die Bäume werden durch Pflanzbeeteinfassungen gesichert, Höhe ca. 15 cm
- Unterschiedliche Bereiche innerhalb der verkehrsberuhigten Wohnstraße werden durch verschiedene Materialien bzw. Farben gekennzeichnet.

Mit der 2. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierung, des Umbaus, der Erweiterung des Schulstandorts sowie der Errichtung eines Neubaus wie folgt geändert:

2. Änderung

Fläche für Gemeinbedarf:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Wegfall der Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung, Krankenhaus, Sporthalle“
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse
- Erhöhung der GFZ
- Wegfall der Dachformfestsetzung

Mischgebiet:

- Anpassung der Baugrenze
- Aufhebung der festgesetzten Garagenfläche auf Flst.-Nr. 742
- Neuabgrenzung der Garagenfläche auf Flst.-Nr. 743

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“, rechtsverbindlich seit 14.08.1985, zuletzt geändert am 20.10.1989 (1. Änderung), unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Ergänzungen nach der 1. Auslegung sind in rosa dargestellt.

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, i.V.m BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

MI= Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen: - Schule

- ~~Sporthalle~~
- ~~Behelfs Krankenhaus~~
- ~~öffentliche Verwaltung~~

Die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend der Planzeichnung neu festgesetzt

Die Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung, Behelfs Krankenhaus, Sporthalle“ entfallen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Eintrag im Lageplan.

Die Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 LBO müssen über der festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

Bei Z: II - III (Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert), ist eine zweigeschossige Bebauung mit Vollgeschossen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß zwingend vorgeschrieben.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Geschoßflächenzahl wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 2,2 festgesetzt

Die der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird von III Geschossen auf IV Geschosse festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.	Bei Flachdach Oberkante Attika max.
I	-	-	6,60 m
II	6,50 m	15,00 m	-
III	9,00 m	15,00 m	13,50 m
IV	-	-	15,00 m

15,50 m

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind bei IV Vollgeschossen und Flachdach, Oberkante Attika max. bis zu 15,50 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 345,46 m ü. NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhen **im Mischgebiet (MI)** beziehen sich auf die vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe bezogen auf die EFH bis zur Traufe (= untere waagerechte Begrenzung eines Daches), gemessen bis Oberkante Sparren.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamtrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflängen ausgenommen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.



= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

a = abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des **Mischgebiets** wird die Baugrenze entsprechend der Planzeichnung neu festgesetzt.

Im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche** wird die Baugrenze entsprechend der Planzeichnung erweitert.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan ist die eingetragene Hauptfirstrichtung/ Stellung der Gebäudeaußenseiten zwingend.

Bei alternativen Hauptfirstrichtung/Stellung
oder   entweder  und

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans festgesetzte Garagenfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 742 wird aufgehoben.

Die Garagenfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 743 wird entsprechend der Plan-Zeichnung neu abgegrenzt und erweitert.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Garagenflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

6.1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) sowie der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen.

6.2 Abweichende Durchführung

Kann der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu treffen. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

6.3 Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Für den Haussperling sind im näheren Umfeld der Vorhabenfläche mindestens vier künstliche Nisthilfen anzubringen.

6.4 Vogelschutz an Glasflächen

Großflächige Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen vogelfreundlich auszuführen (z.B. Vogelschutzglas oder vergleichbare Maßnahmen).

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Baulicher Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 (Januar 2018) Schallschutz im Hochbau in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel schalldämmend auszubilden.

7.2 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

7.3 Lüftungseinrichtungen

Bei erhöhten nächtlichen Lärmeinwirkungen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder die Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.4 Technische Anlagen

Technische Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.

7.5 Nutzung der Dachterrassen

~~Die Nutzung der Dachterrassen (Klassenzimmer im Freien) ist überwiegend für Stillarbeit sowie für Aufenthalte während der Pausenzeiten vorgesehen. Andere Nutzungen sind nur zulässig, sofern die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.~~

8. Pflanzgebote - Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Zur Betonung des Wohncharakters der Eberhard- und Mechthildstraße gilt ein Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume. Als Ausnahme können Verschiebungen der Standorte erfolgen, wenn technische Gründe dies erfordern.

9. Pflanzgebote – Gemeinbedarfsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Erhaltungsbindung

Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsbindung gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum gleichwertiger Qualität als Ersatz zu pflanzen.

Ersatz ist aus der Pflanzliste des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ auszuwählen.

9.2 Austauschbarer Bestandsbaum

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestandsbaum darf entfallen.

Bei Entfall ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,00 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumart ist aus der Pflanzliste des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ auszuwählen.

9.3 Neupflanzungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 14 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich sind mindestens 13 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Die Gehölze sind aus der Pflanzliste des Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ auszuwählen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung und Dachform sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser dürfen einzeln oder zusammen insgesamt 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel, Dachsteine und Glas zulässig, Flachdächer ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die Festsetzung zur Dachform findet innerhalb der Gemeinbedarfsfläche keine Anwendung.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind zur Gestaltung der Außenwände nicht Zulässig. (Ausgenommen Glas)

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Kulturdenkmale.

Die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Notwendig werdende Eingriffe im Umgebungsbereich der Kulturdenkmale sind frühzeitig mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Werden bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Außenstelle Tübingen sofort zu benachrichtigen.

2. Baugrund

Der Baugrund besteht nach Aussagen des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg aus jungen Schwemmlehm mit römischen Siedlungsresten, darunter Neckarkies, Lettenkeuper und Hauptmuschelkalk.

Örtliche Auffüllungen quell- und schwindfähige Böden sowie Verkarstungserscheinungen können nicht ausgeschlossen werden. Vor Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 und DIN 4020 empfohlen. Bei Versickerungsanlagen sind die geologischen Verhältnisse zu berücksichtigen.

3. Ortsbauplan

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Ortsbauplans „nordöstlicher Stadtteil“ aus dem Jahr 1927, geändert 1934

Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplans „Eugen-Bolz-Gymnasium“ Wird der Ortsbauplan für den Teilbereich zwischen Sofien-, Mechthild-, Schuh- und Eberhardstraße aufgehoben.

4. Artenschutz

Bei der Durchführung von Bau- und Abrissmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Die Baufeldfreimachung sowie der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen.

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu treffen. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Vorhandene Niststätten (z.B. Mauersegler) sind außerhalb der Brutzeit umzusetzen. Für den Haussperling sind im Umfeld der Vorhabenfläche geeignete Ersatznistmöglichkeiten (insgesamt 4 künstliche Nisthilfen) anzubringen.

Großflächige Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen vogelsicher auszuführen (z.B. Vogelschutzglas).

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan geprüft und sind im Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

5. Pflanzliste (Empfehlung)

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden standortgerechte und klimaresiliente Gehölze empfohlen.

Die Auswahl kann aus der folgenden Pflanzliste erfolgen

6. DIN-Normen

Die einschlägigen DIN-Normen können in den Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt – Service Baurecht, Obere Gasse 29 Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Öffnungszeiten sind:

- Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
- Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Rottenburg Eugen-Bolz-Gymnasium Pflanzplanung B-Plan

Bereich auf Bunker		
Botanisch	deutsch	Größe
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche	2. Ordnung
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	2. Ordnung
Alnus cordata	Italienische Erle	3. Ordnung
Amelanchier arborea	Felsenbirne	3. Ordnung
Cornus mas	Kornelkirsche	3. Ordnung
Phellodendron amurense	Amur-Korkbaum	3. Ordnung

Bereiche mit Bodenanschluss		
Botanisch	deutsch	Größe
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Corylus colurna	Baumhasel	2. Ordnung
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Purpuresche	2. Ordnung
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	2. Ordnung
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	2. Ordnung
Ulmus Resista Fiorente	Resista-Ulme	2. Ordnung
Acer campestre	Feldahorn	3. Ordnung
Acer opalus	Italienischer Ahorn	3. Ordnung
Fraxinus ornus	Blumenesche	3. Ordnung
Malus 'Evereste'	Zierapfel	3. Ordnung
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	3. Ordnung

aufgestellt:
 Rottweil, 13.02.2026
 Karin Wiedmann
 faktorgruen
 Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser, Laule, Gass
 Landschaftsarchitekten bdla
 Beratende Ingenieure