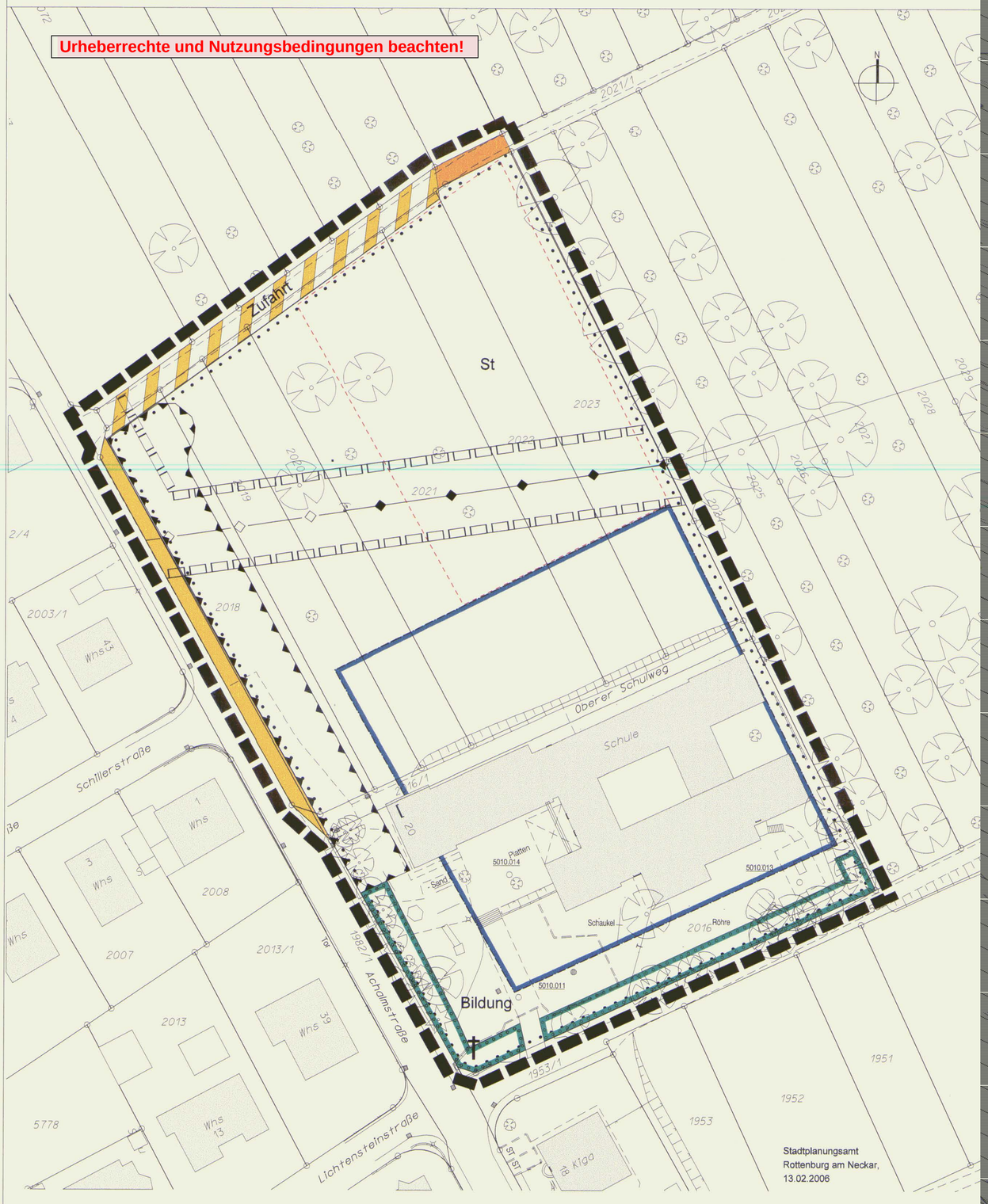
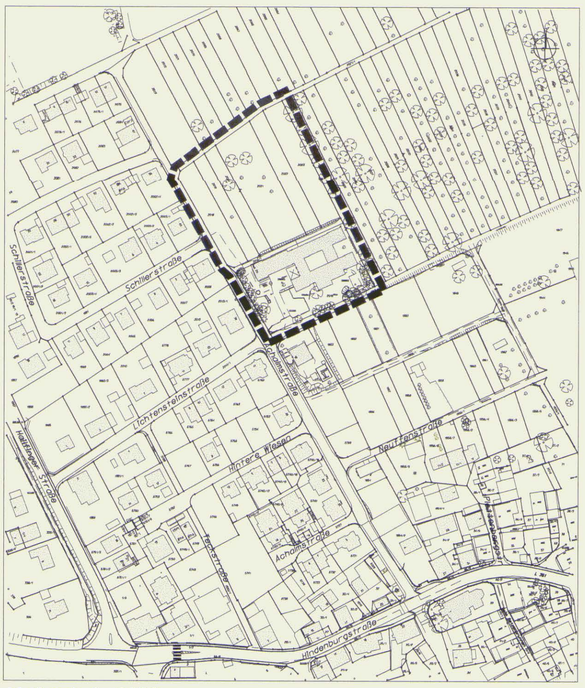
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

Bebauungsplan

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar,
13.02.2006



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
- Bildung — 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
- Verkehrsfläche
  § 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
- Zufahrt — 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

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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit 09.06.2006

Rottenburg am Neckar, den 09.06.2006

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BEI DER SCHULE"

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

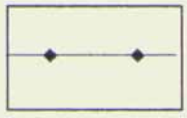
Flächen für Gemeinbedarf: Aus- und Fortbildung, Sport, Spiel, soziale und kulturelle Zwecke
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

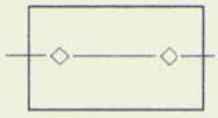
Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Zufahrt zu Stellplätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Feldweg

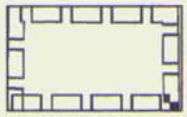


Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Freileitung
§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

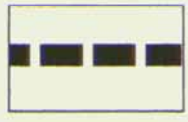


Hauptversorgungsleitungen : 20 KV-Leitung unterirdisch
§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

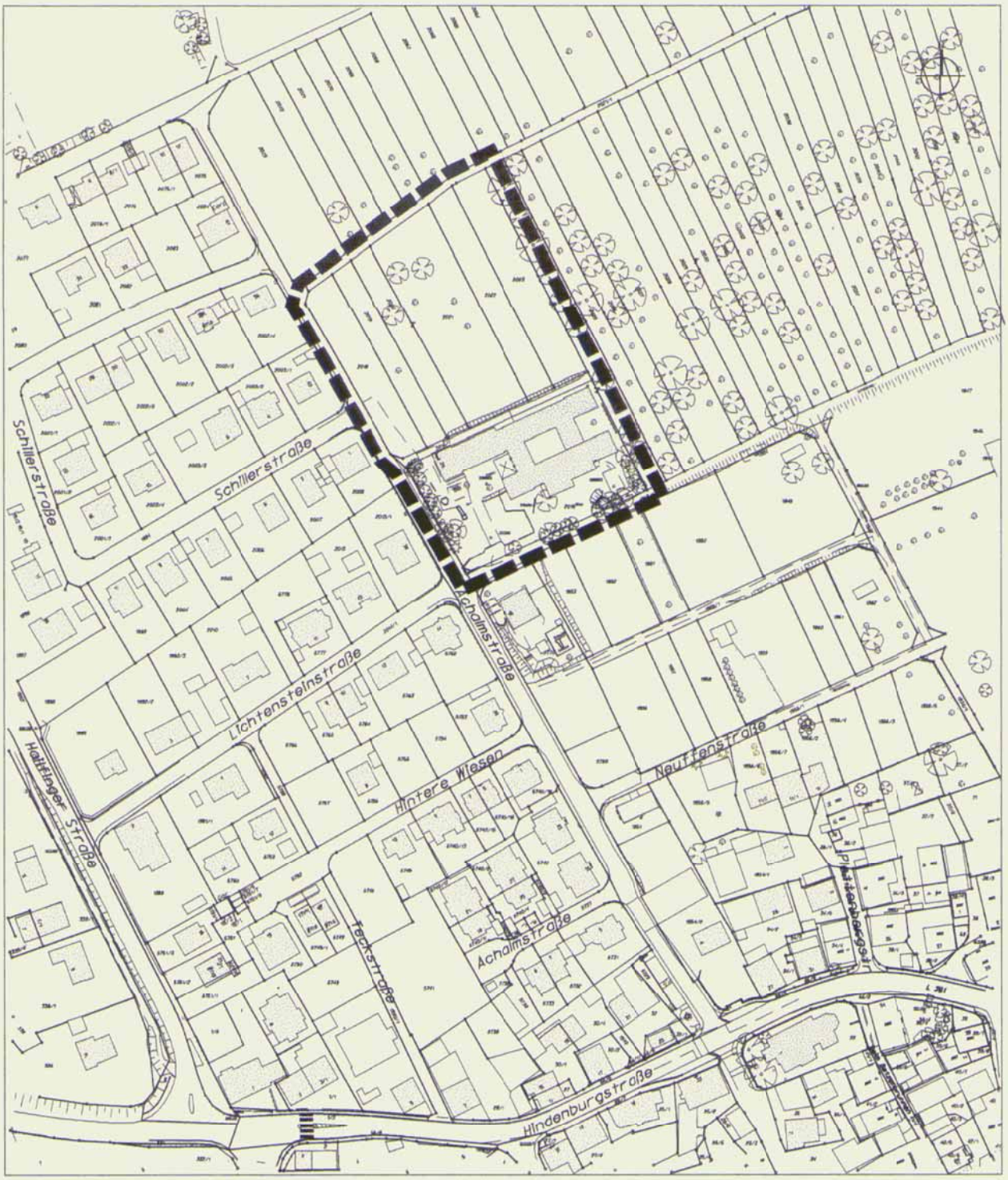
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25a BauGB



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.1991I 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 mitstandortgerechtenFeldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.

7.2. Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit je 10,00 m Länge sind mitstandortgerechten 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 dasRegierungspräsidium 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.