



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„CARL-JOSEPH-LEIPRECHT-SCHULE“

Textteil vom 20.01.2015

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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 _____

Bürgermeister

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den _____

Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Carl-Joseph-Leiprecht-Schule" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule

Zulässig sind Schulgebäude, Schulsportanlagen, eine Schulsporthalle und zugehörige Nebennutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 bis 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (maximal) i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (GH = maximal zulässige Gebäudehöhe) festgelegt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

- siehe Planeintrag -

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

§ 20 BauNVO

- siehe Planeintrag -

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

§ 20 BauNVO

Es sind maximal 2 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird jeweils durch Planeintrag in m (Meter) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die im Plan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika oder Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes. Technische Aufbauten (z.B. Antennen, Schornsteine, Blitzschutzanlagen) bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise (a): Es gilt die offene Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge über 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (siehe Planeintrag) festgelegt.

5. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (-pfg-)

Es sind drei hochstämmige Einzelbäume vor der westlichen Fassade des geplanten Anbaus zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang 18/20 cm, Artenliste siehe unten II.3).

(Umweltbericht Kap. 2.3.2, M6)

5.2 Pflanzbindung für Einzelbäume und Hecken (-pfb-)

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Arten (Einzelbäume Stammumfang 18/20 cm, Artenliste siehe unten II.3) zu ersetzen.

(Umweltbericht Kap. 2.3.2, M6)

6. Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

Die Fläche ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (Artenliste siehe unten II.3).

(Umweltbericht Kap. 2.3.2, M5)

7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Grundstück Fl. Nr. 5928/2 (Weg) wird als Wirtschaftsweg festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Versiegelung von Flächen

Hofflächen, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
(Umweltbericht Kap. 2.3.1, M1)

8.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Februar) zu beschränken.
(Umweltbericht Kap. 2.3.2, M4)

8.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.
(Umweltbericht Kap. 2.3.1, M2)

II. HINWEISE

1. Bodenfunde/Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Planungsgebiet sind bislang keine Fundstellen oder archäologische Kulturdenkmale vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

2. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

3. Artenliste

(Empfehlung und Auswahl)

| | | |
|--------------------|------------------------------------|---|
| Obstbäume: | Äpfel: | Börtlinger Weinapfel Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner |
| | Birnen: | Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne |
| | Zwetschgen: | Wangenheims Frühzwetschge Hauszwetschge Nancy-Mirabelle |
| Weitere Laubbäume: | Acer campestre Carpinus betulus | Feldahorn Hainbuche |

| | | |
|------------|-------------------|---------------------|
| Sträucher: | Corylus avellana | Hasel |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

4. Baugrund

Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird aufgrund der dort vorhandenen Geodaten auf folgende Verhältnisse hingewiesen:

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. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

5. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Kiebingen“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe vom 07.11.2007 sind zu beachten.