

**Große Kreisstadt  
Rothenburg ob der Tauber  
Landkreis Ansbach**

## **Bebauungsplan Nr. XXX "Am Himmelweiher" mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**



**Vorentwurf vom 17.04.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Große Kreisstadt Rothenburg in der Tauber  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Dr. Markus Naser

Grüner Markt 1  
91541 Rothenburg ob der Tauber

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner ByAK

**Hermann Klar**  
M. Eng. Stadtplanung

**Nicolas Schmelter**  
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Planstand Vorentwurf vom 17.04.2024**

Nürnberg, 17.04.2024  
**TB MARKERT**

Rothenburg ob der Tauber, \_\_\_\_\_  
**Stadt Rothenburg ob der Tauber**

---

Matthias Fleischhauer

---

Oberbürgermeister Dr. Markus Naser

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
A.4.1	Lage und Nutzungen	4
A.4.2	Verkehrerschließung	4
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Denkmalschutz	10
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>11</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	11
A.6.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
A.6.6	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften	12
A.6.8	Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	12
A.6.9	Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude	12
A.6.10	Grünordnung	13
A.6.11	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	15
A.6.12	Immissionsschutz	15
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
A.6.14	Flächenbilanz	16
<b>A.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>17</b>
<b>C</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>17</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen. Die Bedarfe nach unterschiedlichen Wohnformen wurden im Rahmen einer Wohnraumbedarfsberechnung im Dezember 2023 ermittelt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich nach § 35 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung der Baugrundstücke,
- die Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung eventuell notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Geplant sind Wohnbauflächen, die im nördlichen Teil mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und im südlichen Teil für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Im Norden soll Außerdem eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Ein großzügiger Grünstreifen soll der Verbindung des Siedlungskörpers mit der offenen Landschaft dienen.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. XXX „Am Himmelweiher“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

### **A.4 Ausgangssituation**

#### **A.4.1 Lage und Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Rothenburg ob der Tauber.

Die überplanten Flächen sowie der Großteil der umgebenden Flächen im Osten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung in Form von Reihen- sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Kubaturen an. Im Nordwesten befindet sich ein Sondergebiet (Bebauungsplan XVI – „Sondergebiet Nord“), in welchem zwei Lebensmittelläden liegen, die auch als Nahversorger dienen.

#### **A.4.2 Verkehrserschließung**

Die Flächen sind gut an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden. Die Innenstadt sowie der Bahnhof Rothenburg ob der Tauber liegen in etwa 1 km Entfernung. Über die Würzburger Straße (St 2419) gelangt man in ca. 4 km nach Steinsfeld im Norden, die Autobahn A7 ist über die Anbacher Straße (St 2250) ebenfalls in ca. 4 km zu erreichen.

Durch das weitere Plangebiet führen überregional bedeutsame Wander- und Radwegeverbindungen.

#### **A.4.2.1 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber, der den Übergang von bestehender Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit in den ländlichen Raum darstellt. Das lokale Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die geplante Grünstreifen im Gebiet läuft auf ein Flachlandbiotop zu, welches als Streuobstwiese angelegt ist. Ähnliche Strukturen sind im weiteren Umfeld häufig aufzufinden.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im gültigen Landesentwicklungsplan mit Stand vom 01.06.2023 ist die Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf im allgemein ländlichen Raum dargestellt.

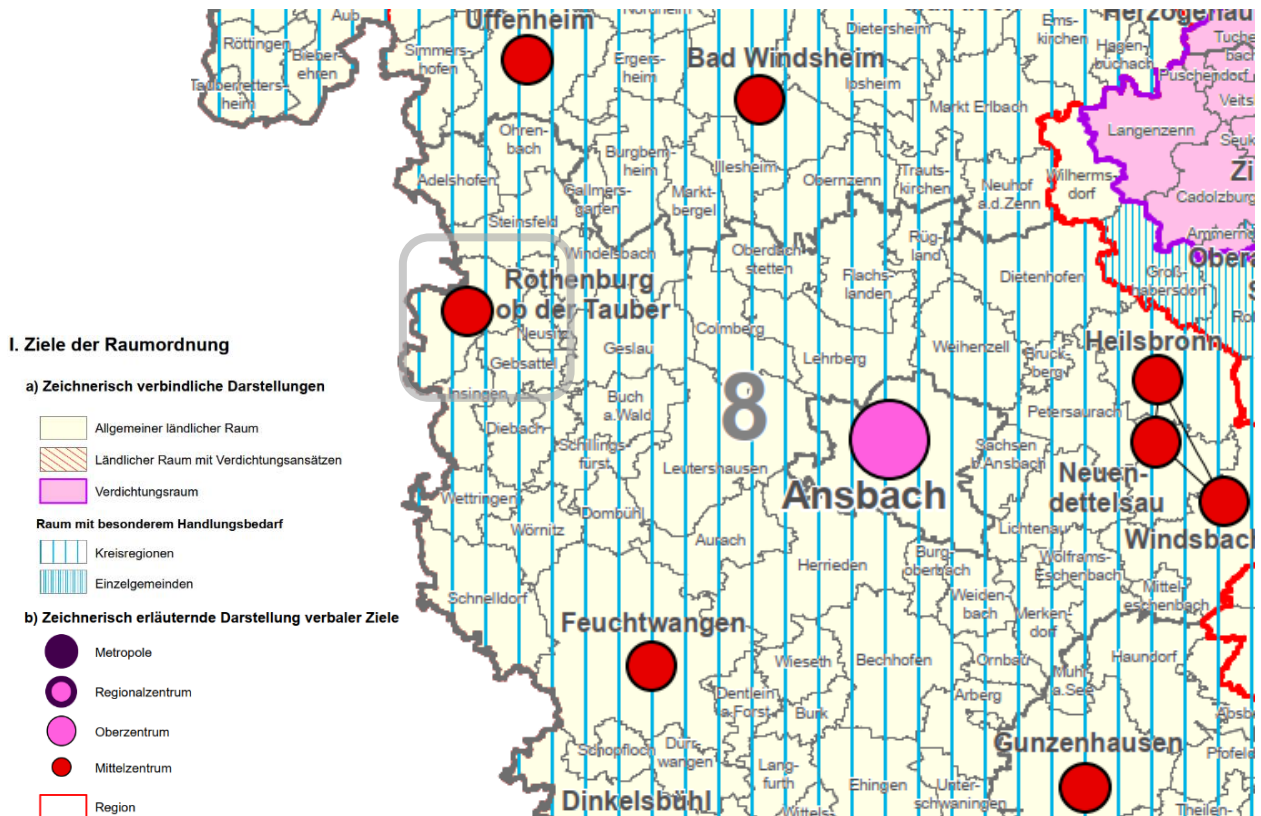


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2023, o. Maßstab, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

#### Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

##### 1.2 Demographischer Wandel

###### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschengenutzte werden.
- (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge
  - (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
- 2 Raumstruktur
  - 2.1 Zentrale Orte
    - 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte
      - (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.
    - 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf
      - (G) In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.
  - 2.2 Gebietskategorien
    - 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
      - (Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]
    - 2.2.4 Vorrangprinzip
      - (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. [...]
  - 3 Siedlungsstruktur
    - 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
      - 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
        - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
        - (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
        - (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. [...]

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

## A.5.1.2 Regionalplan Westmittelfranken

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 14. Oktober 1987 mit seinen bisher insgesamt 30 verbindlichen Änderungen stellt das Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Teilraumes, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dar.

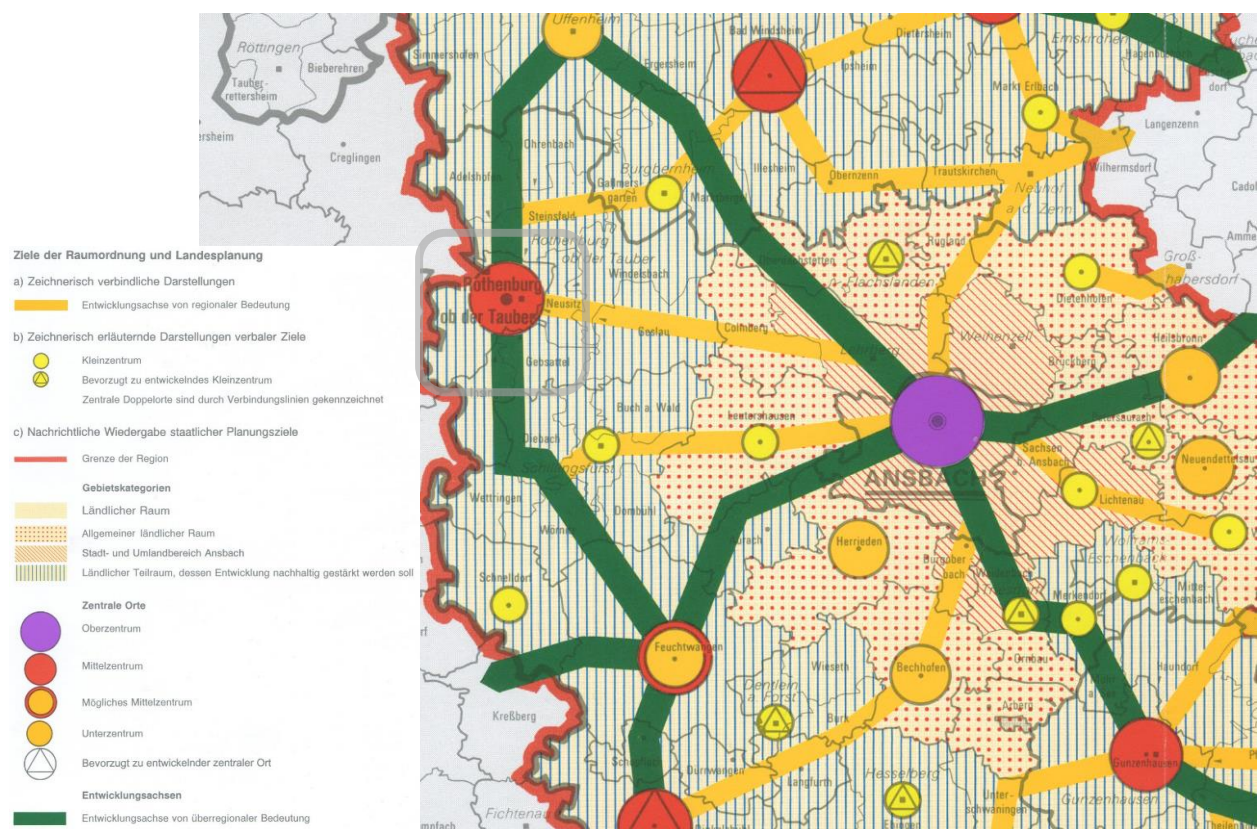


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken, Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken



1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken
  - 1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.
3. Siedlungsstruktur
  - 3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
  - 3.2 Wohnungswesen
    - 3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.
    - 3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.
- 8.1 Soziales
  - 8.1.2 In allen Teilen der Region soll das Angebot an
    - Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen, [...]
 in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden. (G)

#### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**



Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Die große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 (genehmigt: 18.04.1999, Rechtskraft: 20.05.1999). Der Landschaftsplan ist in den FNP integriert.

Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung dar. Zudem sind Wegeverbindungen für eine mögliche Entlastungsstraße und geplante Fuß-, Rad- und Wanderwege als dargestellt. Für die Flächen ist ein Grünordnungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Flächenabgrenzung und die verkehrliche Erschließung müssen im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

### **A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlicher Außenbereich einzustufen. Das Baurecht bemisst sich derzeit nach § 35 BauGB. Die Schaffung von Baurecht wird über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB realisiert.

### **A.5.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich die Bodendenkmär D-5-6627-0050 (Siedlung des Neolithikums) und D-5-6627-0311 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Richtstätte), angrenzend liegt D-5-6627-0052 (Siedlung der Metallzeiten). Auf den Vorbericht Archäologische Untersuchung von Kohler&Tomo Archäologie GbR (Stand April 2020) wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Das Plangebiet wird insgesamt gegliedert in drei Teilflächen, die in etwa mittig von einem breiten Grünzug durchzogen werden, der als Naherholungsbereich, Retentionsfläche mit einem neuen Weiher und auch als Kaltluftabflussbereich von Ost nach West in Richtung Taubertal dient.

Eine weitere Ost-West-Gliederung erfolgt durch eine neue Straße, welche die Würzburger Straße im Norden mit der Schweinsdorfer Straße im Süden verbindet. Dadurch wird der Erschließungsverkehr hauptsächlich am Rande des neuen Baugebietes entlangführt und mit einem Kreisverkehr an die Schweinsdorfer Straße angebunden. Im südöstlichen Teil des Gebietes entsteht somit ein weiterer Teilbereich nördlich der Schweinsdorfer Straße.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Er umfasst die Flurstücke 2620, 2621, 2622, 2623, 2751, 2752, 2754, 2619/2, 3241/54, 3241/55, 3241/56, 3241/57, 3241/58, 3241/59, sowie Teilbereiche der Flurstücke 2617, 2624, 2625, 2643, 2644, 2734, 2753, 2755, 2756, 2757, 2759, 2758, 2768, 2617/1, 2625/1, 2750/2, 2759/1. Er hat eine Größe von ca. 10,7 ha.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Planteil.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

In dem Gebiet werden mehrere allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4) mit spezifischen Festsetzungen ausgewiesen. Dabei ist das WA 1 zur Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, vorgesehen.

Um den Gebietscharakter zu sichern und das Verkehrsaufkommen im Gebiet zu reduzieren, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 orientieren sich die Festsetzungen an der umgebenden Bestandsbebauung, bzw. unterschreitet diese, um einen hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke auszuschließen.

Die maximale Geschossigkeit ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3 und 4 auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch darf ein ausgebautes Dach über dem 1. Geschoss ein Vollgeschoss sein, über dem 2. Geschoss darf es aber kein Vollgeschoss sein. Hierdurch soll in Kombination mit der maximal zulässigen Höheneinstellung der Gebäude ein zu großer Höhenwuchs in dem kleinteiligen Baugebiet vermieden werden.

Im Norden des Baugebiets ist eine Fläche für verdichtetes Bauen mit bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen (WA 1). Hier sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung großzügig gefasst werden und ein Übergang zu den intensiver genutzten und gewerblich geprägten Flächen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. XVI „Sondergebiet Nord“ und Nr. XXXI „Gewerbegebiet Nord“ geschaffen werden.

### **A.6.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Eigenheimbereich (WA 2 und WA 3) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im WA 4 wird nur eine Wohneinheit pro Reihenhausteil zugelassen. Diese Art der baulichen Nutzung passt sich der umliegenden Bebauung gut an.

## **A.6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Grundflächenzahl und mittels Baugrenzen festgesetzt. Um Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bebauung zu bewahren, können die Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden.

Die Gebäudeformen werden an die vorgesehene Bebauung angepasst festgesetzt. Im WA wird durch eine abweichende Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern ohne Langenbegrenzung die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

In den übrigen Teilflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 4 werden sind Reihenhäuser als Hausgruppen zulässig, in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

## **A.6.7 Örtliche Bauvorschriften**

### **A.6.7.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen**

Bei der Gestaltung der Gebäude im WA 2, WA 3 und WA 4 sollen den künftigen Bauherren bei der Gestaltung der Gebäude große Freiheiten eingeräumt werden. Sowohl die Dachform als auch die Außenhülle des Hauses können im Rahmen der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung frei gewählt werden.

Die Dachformen werden mit 0° – 7° Dachneigung für Flachdächer und 38° - 48° Dachneigung für geneigte Dächer festgesetzt. Um die Neubauten zusätzlich an das Stadtbild anzupassen, werden zulässige Dacheindeckungen und Fassadenanstriche näher definiert und Festsetzungen zur Gestaltung von Kniestöcken und Dachgauben und -überständen getroffen.

Die Energieerzeugung im Plangebiet soll vorwiegend durch erneuerbare Energien erfolgen. Die Kombination mit Dachbegrünungen (z.B. durch Ständerbauweise) wird aufgrund der positiven Effekte auf Regenrückhaltung und Kleinklima ermöglicht und gewünscht.

Die Gestaltung von Reihen- und Doppelhäusern sind bezogen auf Haustiefe, Dachneigung, Dacheindeckung, Trauf- und Firsthöhe sowie Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung aufeinander abzustimmen. Außerdem werden Festsetzungen getroffen, die Nebenanlagen wie Carports, Garagen und Wintergärten an das Hauptgebäude anpassen sollen.

### **A.6.7.2 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um die Höhenentwicklung des Geländes sowie Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Verkehrsraum zu steuern, werden hierzu genauere Festsetzungen gemäß des Stadtratbeschlusses vom 28.04.2022 getroffen.

## **A.6.8 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**

Für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplätze entsprechend der jeweils geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im WA 1 kann von den Regelungen abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept mit der Stadt Rothenburg abgestimmt wird.

## **A.6.9 Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude**

Um die Bebauung der Grundstücke und die damit verbundene Flächenversiegelung zu reduzieren, wird die Größe von zulässigen Nebenanlagen beschränkt.

## **A.6.10 Grünordnung**

### **A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption**

Allgemein soll in dem Baugebiet auf die ökologischen Aspekte besonders Rücksicht genommen werden. Neben den verpflichtend einzubauenden Photovoltaikanlagen und der Reduktion der Möglichkeit zur Versiegelung der Flächen z.B. durch Steingärten, wird auch durch Festsetzungen der maximalen Zufahrtlängen und Breiten, der Art der Einfriedungen, Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung und natürlich der Festsetzungen zur möglichen Bepflanzung der ökologische Gesichtspunkt immer beachtet.

Das Verbot von Schotter- und Steingärten ist bereits aus ortsgestalterischen Gründen für ein natürliches, angenehm begrüntes Stadtbild erforderlich. Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind auf Grundlage von natürlichem Boden oder Rasen gärtnerisch zu gestalten. Durch diese Eingrünung und Bepflanzung der Grundstücke gemäß der Pflanzliste entsteht insbesondere in den Vorgärten ein lebendiges Bild im Gegensatz zu uniformen Steinwüsten.

Auch zur Stärkung der Biodiversität und der Verbesserung des Stadtklimas stellen Schotter- und Steingärten keine zulässige Gartennutzung dar. Durch den signifikanten und auch wissenschaftlich nachgewiesenen Rückgang der Artenvielfalt durch die Nutzung von Pestiziden und dem Fehlen von Nahrungsangebot für Insekten soll diese Art von Gartennutzung auf Privatgrundstücken nicht mehr umgesetzt werden.

Außerdem werden die klimatischen Bedingungen durch die Wärmespeicherfähigkeit und die fehlende Verdunstungsfeuchtigkeit stark verschlechtert. Es kommt zur Bildung von Wärmeinseln. Durch die Bauweise mit einer Trennschicht durch eine Folie, die eine Durchwurzelung und das Aufkommen des Saatgutpotenzials des vorhandenen Bodens verhindern soll, geht auch die Niederschlagsversickerung in der Fläche für diesen Teilbereich vollständig verloren. Damit müsste das Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeführt werden. Es gibt sowohl für sonnige als auch für schattige Gartenbereiche arbeitsarme und pflegefreundliche Bepflanzungsmöglichkeiten.

In schattigen Gartenbereichen auf der Nordseite sind dies zum Beispiel dauerhaft angelegte Staudenbeete mit Bodendeckern und einem mittelgroßen Strauch bis 3 m oder einem kleineren Baum. Für sonnige Südseiten können bunte einjährige Blumenmischungen empfohlen werden. Diese unterstützen zusätzlich die heimische Insektenwelt. Außerdem kann auch eine Kombination von Kräutern und Gemüsearten kultiviert werden.

Mögliche Arten, die angepflanzt werden können, finden sich in der Artenliste. Diese ist nicht abschließend, es muss sich aber stets um heimische Arten mit hohem ökologischem Nutzen handeln.

Eine weitere Möglichkeit bietet das Landratsamt im Rahmen der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege an. Bei einem Besuch in der nächstgelegenen Baumschule oder im Gartenfachmarkt können die Pflanzen bereits begutachtet werden. Auch hier gibt es die Möglichkeit eines fachlich fundierten Beratungsgesprächs durch speziell geschultes Personal.

Durch die Planung des Gartens durch einen professionellen Gartengestalters wie einen Landschaftsarchitekten können ganz gezielt persönliche Wünsche und Vorstellungen verwirklicht werden.

Auch der öffentliche Bereich wird entsprechend gestaltet. Möglichst wenig versiegelte Flächen, wassergebundene Wege, großzügige Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung und eine intensive Regenwassernutzung durch den Bau eines Weihers, der möglichst nur vom Oberflächenwasser gespeist werden soll, sind die Hauptmerkmale.

### A.6.10.2 Pflanzmaßnahmen

#### **Durchgrünung**

In dem *Wohngebiet* sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> ein Laubbaum oder Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Gemäß der geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Rothenburg ist mindestens je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen.

#### **Versickerungsfähige Beläge**

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

#### **Außenbeleuchtung**

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

### A.6.10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zu leistenden Ausgleichsflächen werden im zentralen Grünzug des Plangebiets umgesetzt.

### A.6.10.4 Grünordnerische Hinweise

Bei Pflanzmaßnahmen sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 Meter Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Stadtwerke Rothenburg o.d.T. GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen für Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

### A.6.10.5 Artenliste

#### **Bäume:**

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudo-platanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>Edulis</i>	(Essbare Vogelbeere)
<i>Betula Pendula</i>	(Birke)

#### **Obstbaumhochstämme wie z.B.**

Apfel:	Bohnapfel, (Schöner von) Boskoop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Schöner von Wiltshire, Wettringer Taubenapfel, Winterstreifling
Birne:	Feuchtwanger Butterbirne, Madame Verté, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge: Nussbaum	Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

### **Kleine Bäume als Hochstamm für Vorgartenbereiche:**

<i>Amelanchier arborea</i>	„Robin Hill“ (Felsenbirne)
<i>Aesculus carnea</i>	„Briotii“ Scharlach (Rosskastanie (rotblühend))
<i>Crataegus laevigata</i>	„Paul's Scarlet“ (Rotdorn)
<i>Fraxinus ornus</i>	(Blumen-Esche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Prunus sargentii</i>	(Zierkirsche)
<i>Pyrus calleryana in Sorten</i>	(Stadtbirne)
<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbeere)
<i>Sorbus decora</i>	(Schmuck-Eberesche)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Sorbus intermedia</i>	(Schwedische Mehlbeere)

Die Liste ist nicht abschließend. Es können auch andere Baumarten verwendet werden, es muss sich jedoch um heimisches Gehölz handeln.

### **Artenausschlussliste:**

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten verboten:

<i>Abies in Arten</i>	(Tannen)
<i>Chamaecyparis in Arten</i>	(Scheinzypressen)
<i>Juniperus in Arten</i>	(Wacholder)
<i>Picea in Arten</i>	(Fichten)
<i>Thuja in Arten</i>	(Lebensbaum)
<i>Laurus nobilis in Arten</i>	(Lorbeer)

## **A.6.11 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das Ausgleichskonzept wird im weiteren Verfahren präzisiert. Alle Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden.

Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß dem Punkt 1.1.2 (Geplante Kompensationsmaßnahmen) des Umweltberichts der WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbH (Stand 16.04.2024) herzustellen.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt für das Plangebiet insgesamt 27.594 m<sup>2</sup> und wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich abgegolten. Darüber hinaus kommt es zu einer Überkompensation von 15.506 m<sup>2</sup>

*Das Entwicklungskonzept der Ausgleichflächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

## **A.6.12 Immissionsschutz**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

## **A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet wird von bestehenden Erschließungsstraßen im Norden (Würzburger Straße), Westen (Wiesenstraße und Schweinsdorfer Straße) und Süden (Lauterbachstraße) eingerahmt. Im Südosten wird derzeit ein weiteres Wohnbaugebiet geplant, welches dann über einen weiteren Kreisverkehr weiter östlich an der Schweinsdorfer Straße am neuen Ortsrand erschlossen sein wird.

Die geplanten Geh- und Radwege von Nord nach Süd und auch nach Westen entlang der Schweinsdorfer Straße garantieren eine gute Anbindung in Richtung Stadtzentrum.

Die östliche Straße entlang des Baugebietes soll auch eine schnellere Verbindung von der Würzburger Straße zur Schweinsdorfer Straße bringen, dient aber vorwiegend der Erschließung des neuen Baugebietes und des Kindergartens. Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Querungen zur Anbindung des Kindergartens sowie der Bebauung im WA 2 und WA 3. Die privaten

Verkehrsflächen mit öffentlicher Widmung innerhalb des WA1 binden sowohl die Wohnbebauung und Grünflächen an und dienen zudem der Erschließung des Gebiets für Müll- und Einsatzfahrzeuge.

Für die Kindertagesstätte ist die Anbindung an die neue Nord-Ostspange als Haupteerschließungsstraße sehr günstig. Es können ausreichend Parkplätze geschaffen werden und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus werden im Plangebiet öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen angelegt.

**A.6.13.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Entwässerungssatzung – EWS) auszuführen. Gegen Rückstau des Abwassers hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen, die Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht bei Rückstauschäden. Drainagen dürfen nicht an das

Kanalnetz angeschlossen werden. Das gesamte Regenwasser soll dem neuen Weiher zugeführt werden. Der Überlauf geht dann in offenem Lauf durch die großzügige Grünfläche in Richtung Osten und schließlich in einen bestehenden Graben.

**A.6.13.3 Entsorgung**

Das Baugebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

**A.6.13.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rothenburg o.d.T. GmbH sichergestellt.

**A.6.14 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet	45.130 m <sup>2</sup>	42,1%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	22.175 m <sup>2</sup>	20,7%
Private Straßenverkehrsfläche	2.620 m <sup>2</sup>	2,4%
Private Grünfläche mit öffentlicher Widmung	1.740 m <sup>2</sup>	1,6%
Öffentliche Grünfläche (Weiher, Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft)	35.405 m <sup>2</sup>	33,1
<b>Fläche gesamt</b>	<b>107.075 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**A.7 Nachrichtliche Übernahmen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*



## **B            Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## **C            Verzeichnis der Anlagen**

- Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung, WLG Wollborn LandschaftsArchitekten Part-GmbH (Stand 16.04.2024)
- Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung, sbi - silvaea biome institut (Stand 11.10.2019)
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG (Stand 13.01.2020)
- Wohnbaulandbedarfsberechnung, TB MARKERT Stadtplaner\*Landschaftsarchitekt Part-GmbH (Stand 01.12.2023)