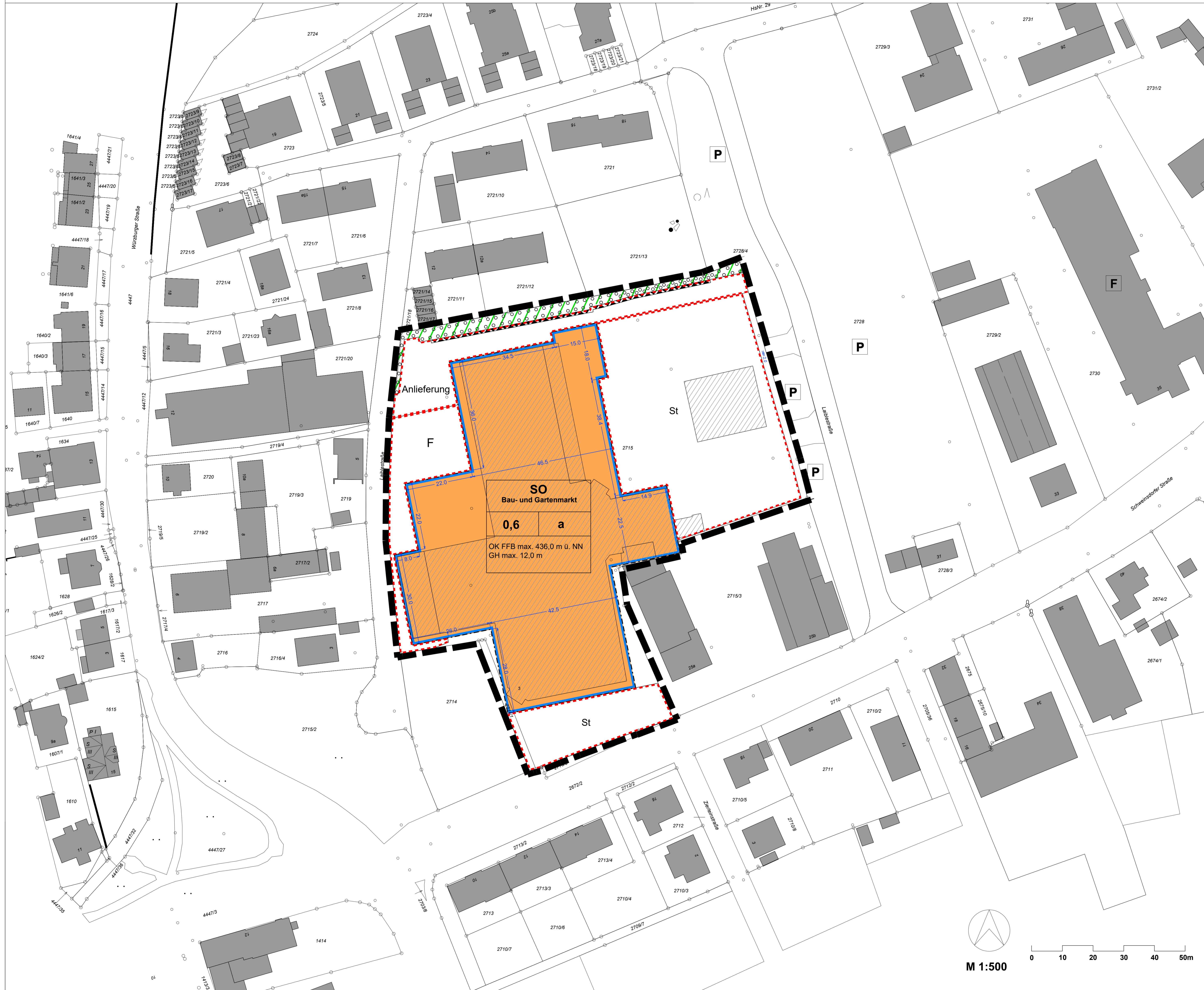


I. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
SO	0,6	0,6
St	OK FFB max. 436,0 m ü. NN	GH max. 12,0 m

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt
§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

OK FFB max. 436,0 m ü. NN Oberkante Fertigfußboden (FFB) bis max. 436,0 m über NN

GH 12,0 m Gebäudehöhe bis 12,0 m über OK FFB

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Immissionsschutz

Fläche für Lärmschutzwand / Lärmschutzwand
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Freiverkaufsfächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

St Anlieferung

F Freiverkaufsfächen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsdarstellungen

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Vorhandenes Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Vorhandenes Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Präambel

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt. Zulässig ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.000 qm. Nahversorgung- und zertreterte Sortimente sind mit einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Bau- und Gartenmarkt" sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Koncessionäre (Dienstleister) zulässig:

- Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen
- Schuh- und Schließendienst
- Handwerkervermittlung
- Bistro mit Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Cafe, Kakao, Tee, etc.)

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

2.2 Die festgesetzte Höhe der Gebäude in den Sondergebieten darf durch erforderliche technische Einrichtungen um bis zu 2,5 Meter überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Stellplätze, Freiverkaufsfächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.2 Freiverkaufsfächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine fugen- und flächendichte Lärmschutzwand mit einem Mindest-Schalldämmmaß von 20 dB zu errichten. Die Wand muss bezogen auf die vorhandene Zufahrt eine Mindesthöhe von 3,3 m aufweisen.

6. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Je 8 Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist im Traubereich eine offene Bodenfläche (auch Rasengrüneisen) von mindestens 10 m² erforderlich. Anzuzüchtende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksflächen gepflanzt werden. Vorhandene und zu erhaltende Bäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.2 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen einzurichten. Je 20 Meter ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Bäume, die bereits bestehen und erhalten werden, können auf die Summe der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.3 Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

7.1 Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines Werbeturms nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen für Stellplätze mit einer Gesamthöhe von bis zu 12,0 m (Bezugspunkt ist die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig.

7.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Von dieser Festsetzung sind umlaufende Altkabänder ausgenommen.

7.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkerleuchte),
- freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet: bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 9,0 m (mit Ausnahme des nach Festsetzung 7.1 zulässigen Werbeturms); bei Plakatschilde, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m.

III. Hinweise

Bodendenkmale

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalgeschützebehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSOiG.

Beim Ausbrennen von Bodendenkmälern besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschützebehörde 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalgeschützebehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme Verwendung finden.

Baumschutz

Die DIN 18900 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Vogelschutz

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Schutzzeiten (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.

Verwendete Unterlagen

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Rothenburg ob der Tauber, Marktplatz 1, 91541 Rothenburg o.d. Tauber während der allgemeinen Dienstzeiten einsehbar.

Vorfahrenvermerke

A) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.01.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXXIX "Bau- und Gartenmarkt Laiblestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. d. Fassung vom mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde i. d. Zeit vom bis die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt, gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde i. d. Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D) Die Stadt Rothenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan i. d. Fassung vom als Satzung beschlossen. Rothenburg ob der Tauber, den

(Siegel)

Dr. Markus Naser, Oberbürgermeister

E) Der Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Rothenburg ob der Tauber, den

(Siegel)

Dr. Markus Naser, Oberbürgermeister

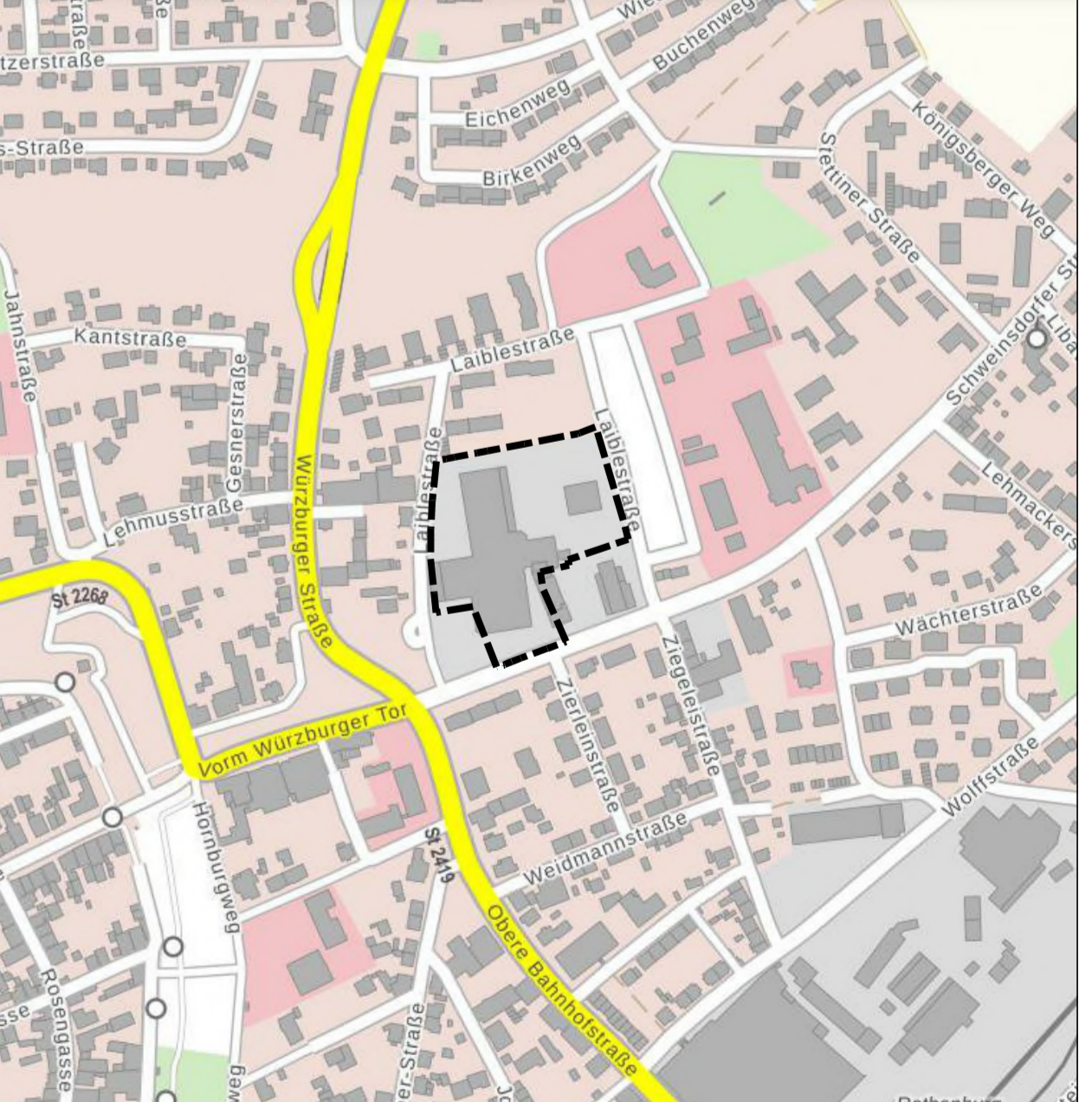
Vorhabenträger:

BayWa Bau- & Gartenmärkte GmbH & Co. KG
Parking 31
D-85748 Garching

Planverfasser:

atelier stad & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleistungsplanung mbH
Halsstraße 30
45141 Essen
mailto:info@atelier-stad.de

Telefon: 02 01 / 560 513 - 90
Telefax: 02 01 / 560 513 - 95
www.atelier-stad.de



Übersichtslageplan (ohne Maßstab; © BayernAtlas)

Stadt Rothenburg ob der Tauber

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXXIX
"Bau- und Gartenmarkt Laiblestraße"

Entwurf vom 30.03.2023 **Blatt 1**