



PRÄAMBEL

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
.....

§ 3
Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4
 - IV
- 2.5. Grundflächenzahl
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 2.8. Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - OK 435 m NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Gehweg
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Grünflächen
 - Parkanlage / Grünstreifen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - St
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

- Gepantes Vorhaben (Übernahme Vorhabenplan)
- Gepante Baumstandorte
- Rahmenplan Wolffstraße
- Flurkarte mit Flurstücken und -nummern, Gebäuden sowie Hausnummern (ALKIS)
- Höhenlinien Meter über Normalhöhennull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dabei sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Stadt Rothenburg ob der Tauber geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - 2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 vom Hundert überschritten werden darf, wenn diese insgesamt wasserdrainageausgestaltet werden.
 - 2.3 Die Oberkante baulicher Anlagen darf die jeweils baufensterbezogenen, mittels Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern bezogen auf NHN nicht überschreiten.
 - 2.4 Erforderliche technische Aufbauten und Fahrstuhlüberbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn diese einen Abstand von mindestens 1 Meter von zu den Umfassungsmauern einhalten.
 - 2.5 Zulässig ist die Errichtung von bis zu vier Vollgeschossen, wobei das vierte Geschoss ein eingezogenes Staffelgeschoss sein muss.
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - 3.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.3 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine Grundfläche von insgesamt 30 m² nicht überschreiten.
4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
 - 4.1 Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 5 Grad bezogen auf die Horizontale. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Intensität der Begrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.
 - 4.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - 4.3 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf mindestens 60 % der Dachfläche verpflichtet zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe nach Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen darf nicht überschritten und die Attika nicht überragt werden.
5. Stellplätze
 - Die Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Rothenburg ob der Tauber in ihrer aktuellen Fassung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Ausführung kann als Stellplatz, überdachter Stellplatz oder Garage erfolgen. Es muss ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m freigehalten werden. Im Übrigen gelten die Anforderungen der BayBO.
6. Grünordnung
 - 6.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Als versickerungsfähig gelten beispielsweise Fugenpflaster mit mindestens 30 mm Fuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, jedoch kein Drainpflaster oder Drainspalt.
 - 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.
 - 6.3 Die Bereiche innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind durch Ansaat einer Saatgutmischung der Ursprungsregion 14 „Fränkische Alb“ als extensives Grünland mit Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Um diesen Zustand zu erhalten, ist entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung jährlich eine 2-malige Mahd oder eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
 - 6.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist insgesamt 200 m² ein Obstgehölz zu pflanzen (18 Obstgehölze). Die Mindestpflanzqualität beträgt dabei 3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm. Für die zu pflanzenden Obstgehölze sind regionale Sorten zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Obstgehölze sind mit einem Dreieck mit Querlatung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verblisschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen.
 - 6.5 Nicht überbaute Flächen der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Abmulchen oder Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, Bruchstein, etc.) ist nicht zulässig.
 - 6.6 Für das Anpflanzen von Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.
7. Pflanzliste Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Christusdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
8. Naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft
 - Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 3.325 m² erforderlich.
 - Der Ausgleich wird auf einer internen, im Plangebiet befindlichen Fläche geleistet. Die Fläche ist nach den Vorgaben der Grünordnung 6.3 und 6.4 zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9. Immissionsschutz
 - Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
10. Abwasserbeseitigung
 - Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Kanal in der Wolffstraße einzuleiten. Unbelastetes Regenwasser ist soweit möglich über den belebten Oberboden zu versickern und darüber hinaus in das östlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebecken einzuleiten.

HINWEISE

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Rothenburg ob der Tauber hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rothenburg ob der Tauber, den

(Siegel)

(Oberbürgermeister)

7) Ausgefertigt

Rothenburg ob der Tauber, den

(Siegel)

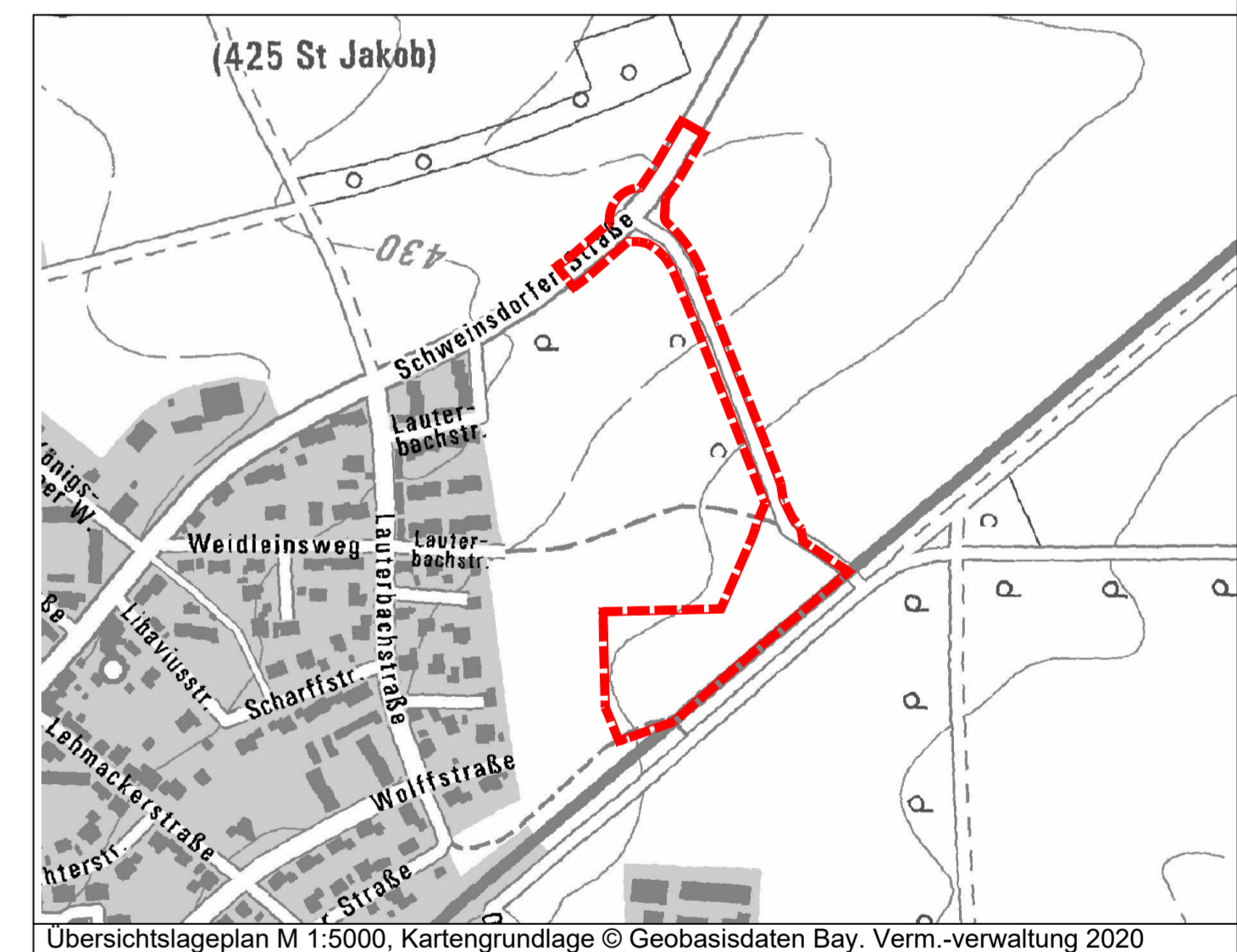
(Oberbürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rothenburg ob der Tauber, den

(Siegel)

(Oberbürgermeister)



 Planungsträger Stadt Rothenburg ob der Tauber Marktplatz 1 91541 Rothenburg ob der Tauber	Vorhabenträger SI Serviceresidenzen GmbH Sematingerstraße 19 78351 Bodman-Ludwigshafen
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b „Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien-Wohnanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan</p>	
Format: DIN A1 L letzte Änderung: 14.07.2021 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitektur PartG mbB Böhler, Fleischhauer, Markert, Metzner Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Jörn Wagner Nicolas Schmetler	Datum der Planfassung: 22.07.2021 Plan Nr.: 1094 - BA2 - 1 Planfassung: Vorentwurf Unterschrift des Planers: Jörn Wagner