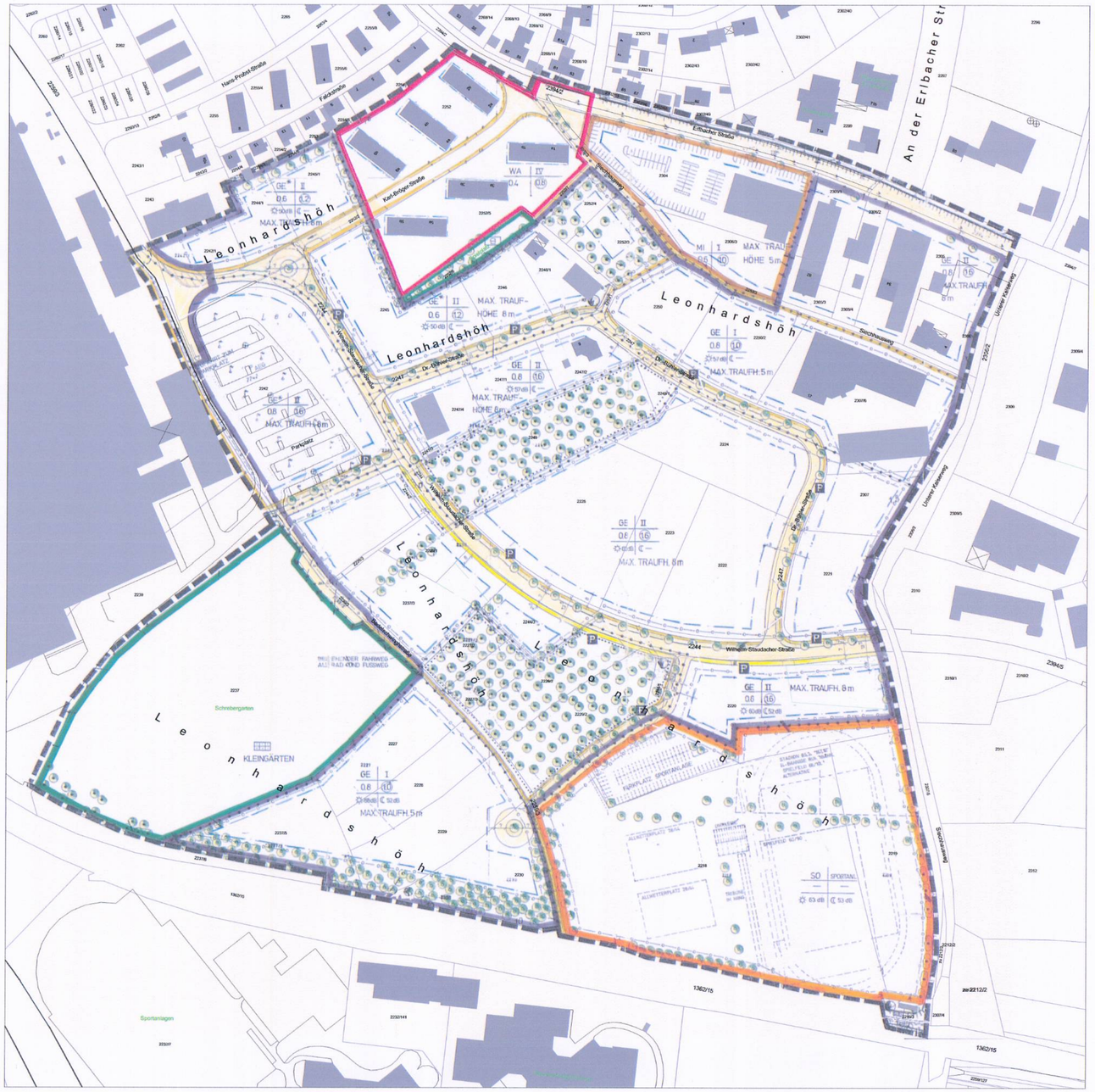
Bebauungsplan Nr. VIII B, Gewerbegebiet Südwest
Rothenburg ob der Tauber M. 1 : 2000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsgebiet
- Baugrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GE* — Eingeschränktes Gewerbegebiet: siehe § 2 IV.
- SO — Sonderbaufläche (Sportanlage)
- MI — Mischgebiet
- 0.6 — Grundflächenzahl
- (12) — Geschoßflächenzahl
- I — Bebauung eingeschoßig
- II — Bebauung zweigeschoßig
- Spielplatz
- Kleingärten
- P — Parkstreifen
- Trafostation
- G — Gasleitung
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Gartenland)
- Bäume Bestand
- Bäume neu
- Hecke Bestand
- Straßenfläche
- Abgrenzung der Einschränkung für den flächenbezogenen Schalleistungspegel
- 57 dB — max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags
- 50 dB — max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel nachts (= gegebenfalls keine Nachtaktivität)

textliche Festsetzungen:

Die Stadt Rothenburg/Tbr. erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 der Baugesetzbuches -BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. November 1986 (BGB.I S 2253), geändert durch Gesetz vom 22.07.1988 (BauGB. 1.1989) sowie geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit dem Gesetz vom 23.05.1960 (BGBl.II S.885, 1122) vom 11. Juli 1993 (BGBl.I S.1157), Art 83 der Bayer. Verordnung (BayRO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.1982 (BayBS 2132-1) geändert durch Gesetz vom 24.07.1986 (GVBl.S.135) vom 06.08.1986 (GVBl.S.214) vom 08.08.1990 (GVBl.S.154) vom 28.06.1990 (GVBl.S.232) i.V. m.Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.08.1986 (GVBl.S.565) geändert durch Gesetz vom 10.08.1988 (GVBl.S.262, BayRS 2020-1-1-I) folgender

B e b a u u n g s p l a n VIII B

§ 1 Geltungsbereich Allgemeines:

Norden: Nordseite der Erlbacher Straße bis Einmündung Karl Brüger Straße; ab Einmündung Karl Brüger Straße Nordseite Fl.Nr.2252

Nordwesten: Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 2256, Nordseite der Grundstücke Fl.Nrn. 2251/1, 2244/1 und 2242/1, Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 2237

Süden: Nordseite der Grundstücke Fl.Nr. 1362

Osten: Westseite der Grundstücke Fl.Nrn. 2380/4, 2307/3 und 2306/2

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

I. Der mit WA bezeichnete Teil ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

A. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
3. nicht störende Handwerksbetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

B. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für Verwaltungen

C. Unzulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungswesens
3. sonstige störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

II. Der mit MI bezeichnete Teil ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO

A. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen § 2 II Buchstabe B Nrn. 1 + 2
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

B. Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, soweit deren Verkaufsfläche 800 qm übersteigt
2. Einzelhandelsbetriebe für folgende Warensortimente:
Nahrungs- und Genußmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Haushaltswaren
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten

III. Der mit GE* bezeichnete Teil ist Gewerbegebiet in Sinne des § 8 BauNVO

A. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen § 2 III Buchst. C Nrn.1-243
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

B. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
C. Unzulässig sind:
1. Gewerbebetriebe in Form von Einzelhandelsbetrieben, soweit deren Verkaufsfläche 200 qm übersteigt.
2. Gewerbebetriebe in Form von Einzelhandelsbetrieben für folgende Warensortimente:
Nahrungs- und Genußmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Haushaltswaren
3. Gewerbebetriebe in Form von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

IV. Der mit GE* bezeichnete Teil ist eingeschränkter Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

A) Zulässig sind:
1. nicht-störende Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen § 2 III Buchst. C Nrn. 1+2+3, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentl. Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

B) Unzulässig sind:
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. alle in § 8 Abs. 3 Nrn. 2+3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

V. Der mit SO bezeichnete Teil ist Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 3 Schalleistungspegel:

Es gelten die in Planblatt Angegebenen Schallleistungspegel.
Die Nachtruhe beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.
Bei Änderungen, bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplans, bestehender Betriebe oder deren Nutzungen muß der zulässige Schalleistungspegel neu durch eine Berechnung nachgewiesen werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Bauweise:

(1) Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
(2) Abweichend hiervon sind Garagen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO an seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
(3) Abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Abstand oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können; insbesondere auch für Garagen nach Art. 7 Abs. 5 BayBO.

§ 6 Gestaltung:

(1) Dachform: Zeltdach / Walmdach 36° bis 45 ° / Flachdach
(2) Dacheindeckungsmaterial: Ziegel/Wellplatten in gedeckten Farbtön/ Ziegelrot/Anth.kein glänzendes Material
(3) Einfriedungen: Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig max. Höhe 2.0 m. Die Einfriedung muß von Hochbord der Straße bzw. Gehsteig mind. 1,0 m Abstand haben.
(4) Wandflächen: Fachton (weißgetönt)orange, grelle Farben sind nicht zulässig.
(5) Werbung: Anbringung ist ausschließlich auf Umgebungsbebauung sowie Gebäude oberstenens. Rollladenvorrichtung bei Leuchtreklame ist unzulässig.

Die Materialauswahl und die Farbgebung von Fassade und Dach sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§ 7 Grundbücher:

(1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die im Bebauungsplan als Bestand eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen und flächenhaften Baum- und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Irdarbeiten jeglicher Art sind in einem Bereich von 3 m beiderseits um die Stämme bei Bäumen und in einem Bereich von 1,5€ m bei Sträuchern zur Erhaltung des Wurzelhaloms zu vermeiden.

(2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und flächenhaften Anpflanzungen sind als Schutzpflanzung zwischen den Gewerbegebiet und den anschließenden landlichen, als Abschirmung gegen die freie Landschaft und als Freiflächen zwischen der Erschließung zu begrünen und dauernd zu unterhalten bzw. zu bepflanzen und zu erhalten.
Im Bauantrag sind Art und Weise der gewünschenden Maßnahmen darzustellen.

(3) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Für die im Bebauungsplan eingezeichneten bebaubaren Flächen und die damit in Verbindung stehenden Abstandsflächen zu den Erschließungsstraßen sind pro 500 qm entbaubarer Fläche mind. 1 Baum der Wuchsklasse I standortgerechter Art zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

(4) Bei der Durchführung von Bauvorhabenvorhaben ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost angeplant werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

(5) Asphaltierte Flächen sind gering zu halten. Absitzflächen und sonstige Aufenthalten sind mit wasserdurchlässigen Belag anzulegen. (Pflasterfuge, Rasengittter). Großere zusammenhängende Asphaltoberflächen sollen durch Pflanzbeten Baumpflanzungen gegliedert werden.

(6) Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB):
a) entlang Straßenrand:
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platifolia (Sommerlinde)
Kastanie
Kalinde
Acer pseudo platanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tegus sylvatica (Buche)

b) entlang Rad-/Fußweg:
Obstbäume (Hochstamm) aller Art

c) Busch- und Heckenanpflanzung entlang der Gewerbegrundstücke und der Sportanlagen:
Prunus Spinosa (Schlehdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Wildbirsche
Corylus avellana (Haselnuß)
Ribes sanguinea (Roter Johrtriegel)
Crataegus laev. monogyna(Weißdorn)
Ligustrur vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Pflanzungen sind auf die Eigenart der Sträucher und Bäume abzustimmen und auf Lücke zu setzen.

§ 8 Ausnahme

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gem. § 31 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 3 Satze 2 folgende Ausnahme zulässig:
bei der Anzahl der Vollgeschosse, wenn öffentl. Belange, insbesondere das Landschafts- und Ortsbild, nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Inkrafttreten:

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Stadt Rothenburg ob der Tauber 28. SEP. 1995

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat beschloß am 28. SEP. 1995 (geändert durch Beschluß vom 28. SEP. 1995 : die Aufstellung des Bebauungsverfahren VIII B Gewerbegebiet Südwest.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 24. JULI 1995 bis 24. AUG. 1995 im Stadtbauamt Rothenburg/Tbr. öffentlich aus.

3. Mit Beschluß des Stadtrates vom 28. SEP. 1995 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wurde der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 31. OKT. 1995 gem. § 11 BauGB angezeigt.

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28. DEZ. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg/Tbr. auf.

Rothenburg/Tbr., den 28. DEZ. 1995

Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr.VIII B

Gewerbegebiet Südwest
Rothenburg o.d.Tbr.

September 1995

Planverfasser

Andreas B u r k e r t, Dipl. Ing. Architekt
Galgengasse 1, 91541 Rothenburg o. d. Tbr.
Tel. 09861/ 1668 o.3806 Fax 09861/ 1542

Dezember 2009 mit aktueller Flurkarte hinterlegt
Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber