

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt als Satzung aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) sowie aufgrund der § 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) folgenden

## B E B A U U N G S P L A N   X I I I – T e k t u r   5

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 5185, 5185/1, 5185/2, 5185/3, 5185/4, 5184, 5183, 5174, 5173, 5169, 5165, 5167, 5166, 5140, 5136, 5127, 5123, 5124, 5125, 5141 (Stichweg - Habelseeweg), eine Teilfläche der Fl.Nr.: 5170 (Stichweg - Funkstattweg), eine Teilfläche der Fl.Nr. 5129 (An der Landhege) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 5176 (Lichtelweg) der Gemarkung Rothenburg ob der Tauber.

Für diese Flurstücksnummern gilt die vorstehende Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan XIII – Tektur 5 bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA 1 bis WA 3 bezeichnete Teil des Planbereiches ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsordnung (BauNVO). Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im Bereich des WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplans darf das Dachgeschoß nicht als ein Vollgeschoß im Sinne von Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung ausgebildet werden.

Im WA 3 darf das Dachgeschoß als zurückgesetztes Dachgeschoß (Penthaus) und Vollgeschoß ausgebildet werden.

### § 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### § 5 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

## § 6 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

- (1) Die Stellplätze sind entsprechend den Stellplatzrichtlinien auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.  
Die Ausführung kann als Stellplatz oder Garage erfolgen.  
Die im Plan dafür ausgewiesenen Flächen dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig geändert werden, wenn dadurch andere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.  
Bei der 3-4-geschossigen Bebauung im WA 3 sind nur Tiefgaragen bzw. Stellplätze zulässig (keine Garagen bzw. überdachte Stellplätze).
- (2) Soweit private Stellplätze mit Überdachung ausgebildet werden, sind diese durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Dächer sind als Sattel- oder Zeltdach auszuführen. Eindeckung mit Ziegel oder Glas (andere Materialien sind unzulässig).

## § 7 Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die keiner Genehmigung nach der Bayer. Bauordnung bedürfen, nur ausnahmsweise zulässig; die Zulässigkeit bedarf der Prüfung im Einzelfall, wobei eine Grundfläche von max. 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.  
Grundstücksgröße, Art und Nutzung der Nebenanlage sowie Umgebungsbebauung sind als Maßstab für die Beurteilung heranzuziehen.  
Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten und dergleichen sind unzulässig.
- (2) Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m im Lichten zulässig.

## § 8 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

### (1) Dachform:

Im WA 1:

Wohngebäude: Satteldach, versetztes Pultdach

Nebengebäude: Satteldach, Zeltdach

Im WA 2:

Wohngebäude: Zeltdach 22 ° DN

Nebengebäude: Satteldach, Zeltdach

Im WA 3:

Wohngebäude: Flachdach 0 ° DN

Nebengebäude: Satteldach, Zeltdach

Ein Schopfwalm ist zulässig.

Die Höhe des Kniestocks darf max. 35 cm betragen, wobei die Höhe von der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis zur Unterkante der Fußpfette des Dachstuhls gemessen wird.

Als Kniestock ist die Aufmauerung der traufseitigen Außenwände eines Gebäudes im Bereich des Dachgeschosses zu verstehen. Durch den Kniestock wird die Fußpfette des Dachstuhls gegenüber dem Dachfußboden angehoben. Die Dachkonstruktion, beginnend ab der Rohdecke des Dachgeschosses, darf in ihrer gesamten Höhe maximal 85 cm betragen, wobei diese Höhe wie folgt gemessen wird: Beginnend senkrecht nach oben von der Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand im Rohbauzustand (ohne Außendämmung) mit der Dachhautaußenseite (siehe Detailskizze).

(2) Dachneigung:

Im WA 1:

Wohngebäude: 1-2-geschossig 38° - 48°

Garagendächer sind entsprechend der Dachform und –neigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszubilden.

Im WA 2:

Wohngebäude: 2-geschossig 22 °

Im WA 3:

Wohngebäude: 0 ° - Flachdach

(3) Eindeckmaterial:

Hauptgebäude und Nebengebäude rotes Ziegelmateriale (Ton oder Beton).  
Im WA 3 begrüntes Flachdach

(4) Dachgauben sowie Dachfenster sind, soweit sie nachstehende Abmessungen nicht überschreiten, zulässig:

- a) Mindestabstand v. Giebel 2,50 m
- b) Länge der gesamten Aufbauten max. 1/3 der Trauflänge

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig.

(5) Außenwände:

Die Wandflächen sind in landschaftsbezogenen Materialien und Farben auszuführen.

Verkleidungen mit kleinformatischen Platten oder grelle Anstriche sind unzulässig.

(6) Garten- und Gerätehäuschen:

Ausführung in Sattel- oder Zeltdach; Traufhöhe 2,00 m.

Zulässige Materialien sind Holz, Glas, Dachziegel, weiche Bedachung.

(7) Abfallbehälter:

Mülltonnenstandplätze in den Außenanlagen sind entsprechend abzapflanzen und einzugrünen.

(8) Balkone:

Im WA 3 können Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

§ 9 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Die Bebauung soll sich der vorhandenen Topographie anpassen, d. h., es kann gefordert werden, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht mehr als 50 cm vom vorhandenen Gelände abweicht.

Gegebenenfalls ist die Hangneigung durch Abtreppung der Geschosse zu überbrücken.

§ 10 Einfriedung

(1) Es ist anzustreben, die Grundstücke, zumindest aber die Vorgärten entlang der Straße ohne starre Einfriedung auszuführen.

(2) Sichtschutzhecken entlang privater Grundstücksgrenzen sind bis 2,0 m Höhe bei einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze zulässig. Bei beiderseitigem Einverständnis der betroffenen Nachbarn ist auch eine größere Höhe zulässig. Für den Fall, dass Grundstücksnachbarn wegen geringer Grundstücksgröße keine Heckenpflanzung wollen, wird ein fränkischer Holzlattenzaun, Höhe 1,20 m, empfohlen. Maschengewebe dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

(3) Entlang öffentlicher Flächen sind max. 1,20 m hohe fränkische Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) zulässig. Auch sind Holzzäune in anderer Gestaltung, Schmiedeeisenzäune und geschnittene Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtgeflecht, Maschendraht, Kunststoffzäune und Mauern (ausgenommen Zaunsockel bis 20 cm Höhe) sind nicht zulässig.

§ 11 Außenanlagen/Grünflächen

(1) Pflanzgebot (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die dargestellten geplanten Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten Arten sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Einzelbäume:

- Sammelstraßen im Süden und Osten  
Acer platanoides (Spitzahorn)
- Wohnstraßen, Plätze und Sondergebiet

Tilia cordata (Winterlinde)

- Grünzonen in der Bebauung und am Ostrand  
Prunus avium (Vogelkirsche)

Mindestqualität: Hochstämme, 3 x versch., Stammumfang 18-20

(3) Baum- und Strauchgruppen:

Als Abpflanzung an der Nord- und Westgrenze und in den Grünzonen

- Bäume mit einem Mengenanteil von 10-15 %  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Acer pseudoplatanua (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Mindestqualitäten: Heister, 2 x versch., 150-200 oder Hochstämme, 2 x versch.,  
Stammumfang 10-12

- Sträucher in einem Mengenverhältnis von 85-90 %  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)

Mindestqualität: Sträucher, 2 x versch., 60-100  
Bepflanzungsdichte allgemein: 1 Stück/m<sup>2</sup>

(4) Pflanzenbestand (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die als Bestand dargestellten Einzelbäume sind zum Schutz und zur Pflege der Landschaft dauerhaft zu erhalten.

Insbesondere der Baum- und Buschbestand des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Obstgartens ist, soweit im Planblatt gekennzeichnet, zu erhalten.

(5) Pflanzgebot auf privatem Grund (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Auf privaten Grundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Freifläche mindestens 1 Baum der unter § 10 Abs. 2 und 3 genannten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (7) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflanzt werden.
- (8) Hofbefestigungen, Zufahrten und Stellplätze sind in Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder sonst. wasserdurchlässigem Material auszuführen. Es ist anzustreben, so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln.

#### Empfehlungen:

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sollte bei der Begrünung von privaten Grundstücken auf die Verwendung nicht heimischer bzw. exotischer Gehölzarten, insbesondere Nadelgehölze verzichtet werden. Sie wirken leblos, starr und unharmonisch, da sie in Ihrer Heimat unter ganz anderen Lebens- und Standortbedingungen aufgewachsen sind, verändern sich kaum im jahreszeitlichen Wechsel und stellen auch für die Tierwelt, die nicht auf sie eingestellt ist, kaum eine Lebens- und Nahrungsgrundlage dar.

Dies gilt auch für die Anpflanzung geschnittener Hecken, für die folgende Arten empfohlen werden:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

#### § 12 Energie/Wasserverbrauch

- (1) Bei den Heizungsanlagen ist die Anwendung einer energiesparenden Technik anzustreben.
- (2) Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung (z.B. Bau von Zisternen oder sonst. Wassersammelbehältern).

#### § 13 Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 16 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:

- (1) Von der Ausbildung der Dachgauben und Dachaufbauten, wenn sie innerhalb einer zusammengehörigen Baugruppe erfolgt und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.
- (2) Von der Größenordnung der Nebenanlagen gem. § 6 BauNVO, wenn durch Grundstücksgröße und Lage keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

§ 14 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 06.06.2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a smaller 't' and a flourish.

Hartl  
Oberbürgermeister