Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.
Planzeichenverordnung (PlanzV)	In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
Bayer. Bauordnung (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588) mit den jeweils gültigen Änderungen
Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Rothenburg o.d.T.	In der Fassung vom 01.02.2007 mit den jeweils gültigen Änderungen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 4 BauNVO
§ 6 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Im WA-Gebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Im WA-Gebiet sind unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Störende und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach §4(3) BauNVO

MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

Im MI-Gebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Im MI-Gebiet sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (z. B. Fassaden und Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an den, innerhalb des Geltungsbereiches (östliche Teilfläche), zu errichtenden Gebäuden die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche I, II und III gemäß DIN 4109 (entsprechend Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 29.09.2008) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl *§ 16 (2) Nr.1 BauNVO* — Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

1.2.2 Geschossflächenzahl *§ 16 (2) Nr.2 BauNVO* — Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

1.3 Bauweise *§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO* — Offene Bauweise – es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen *§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO* — Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen.

1.5 Nebenanlagen *§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 14 BauNVO* — Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 12m² auf allen Grundstücken zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf allen Grundstücken zulässig.

1.6 Verkehrsflächen *§ 9 (1) Nr.11 BauGB* — Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen *§9 (1) Nr. 1 BauGB* — Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 1m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

1.8 Grünflächen *§ 9 (1) Nr.15 BauGB* — Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

1.9 Pflanzgebote *§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB* — Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

pfg1, pfg2, pfg3, pfg4
Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

Auswahl geeigneter Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Auswahl geeigneter Sträucher/Feldgehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für den privaten Bereich gilt folgendes Pflanzgebot:
Bis 1.000 m² Grundstücksfläche sind zwei einheimische Laubbäume nach der oben dargestellten Auswahl bzw. Obstbäume zu pflanzen. Ab 1.000 m² Grundstücksfläche sind drei einheimische Laubbäume nach der oben dargestellten Auswahl bzw. Obstbäume zu pflanzen. Bei der Gartengestaltung ist die Verwendung von heimischen Gehölzen zwingend. Dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan beizulegen.

2. Bauweise

2.1 Gestaltung der Außenanlagen - Einfriedungen und Stützmauern — Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2 Gebäudegestaltung

2.2.1 Dachform, Dachneigung — Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
Folgende Dachformen- und –neigungen sind zulässig:
Satteldach – bis max. 48 ° Neigung
Walmdach – bis max. 40 ° Neigung
Zeltdach – bis max. 35 ° Neigung
versetztes Pultdach – bis max. 35 ° Neigung
Folgende Dachformen sind nicht zulässig:
Flachdach bzw. Tonnendach
Die Firstrichtung hat gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan zu erfolgen.

2.2.2 Trauf- und Firsthöhe — Im WA sowie im MI1 gilt folgende Traufhöhe: 3,5 m,
im MI2 beträgt die Traufhöhe 6,0 m,
wobei die Traufhöhe das Maß zwischen der im Grundstück festgelegten Geländehöhe und der äußeren unteren Kante des Gebäudedaches ist.
Die Firsthöhe beträgt im WA und im MI1: 8,0 m,
im MI2 beträgt die Firsthöhe 12,0 m,
wobei die Firsthöhe das Maß zwischen der im Grundstück festgelegten Geländehöhe und der äußeren oberen Kante des Daches ist.

2.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe — Im Plangebiet wird die EFH durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.
Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht.

2.2.4 Dacheindeckung und -farbe — Für die Dacheindeckung dürfen nur Ziegel oder Betondachstein verwendet werden. Glänzende Materialien bzw. Blecheindeckungen sind nicht zulässig.
Die Dachfarbe ist in ziegelroter oder rotbrauner Farbe auszuführen.
Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind zulässig, wobei die Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren nicht außerhalb der Dachfläche des Hauptgebäudes liegen bzw. aufgeständert werden dürfen.

2.2.5 Fassadengestaltung — Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz — Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.2 Archäologische Fundstellen — Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind entsprechend dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort unverändert zu belassen.

3.3 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG — Der Bebauungsplan `Philosophenweg´ ist nach §13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein Umweltbericht ist nicht notwendig.

3.4 Niederschlagswasser — Niederschlags- bzw. Abwasser:
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Entwässerungssatzung) im Trennsystem auszuführen.
Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht bei Rückstauschäden.
Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Abwasser (auch Regenwasser) darf nicht auf fremden Grund und Boden sowie auf öffentliche Straßen und Wege abgeleitet werden.
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).

3.5 Energieeinsparung — Bei der Bauweise ist anzustreben, über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus Maßnahmen zur Energieeinsparung zu treffen. Auch sollten vorrangig regenerative Energien eingesetzt werden.
Hierbei wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Rothenburg ob der Tauber zur Errichtung und dem Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen hingewiesen.

Zeichenerklärung

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der maximalen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung
max. zulässige Firsthöhe ab EFH	max. zulässige Traufhöhe ab EFH

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI1/MI2	Mischgebiet (§6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1.BauGB)

Siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen
SD max 48° = Satteldach mit Dachneigung bis zu 48°
WD max 40° = Walmdach mit Dachneigung bis zu 40°
PD/ZD max 35° = versetztes Pultdach/Zeltdach mit Dachneigung bis zu 35°
I+D = 1 Vollgeschoss. Ein im Dachraum zusätzlich entstehendes Vollgeschoss ist zulässig.
II+D = 2 Vollgeschosse. Ein im Dachraum zusätzlich entstehendes Vollgeschoss ist zulässig.

4. Bauweise, Baugrenze

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
	Firstrichtung des Daches

5. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

V	Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenverkehrsfläche
	Fuß- und Radwege
	Straßenbegleitgrün (überfahrbar)
P	Öffentliche Parkfläche

6. Wasserflächen (§9(1)16 BauGB)

	Wasserfläche, Anlegen einer Feuchtwiese
GW	Quelle

7. Versorgungsanlagen und Leitungen (§9(1) 13 BauGB)

- Leitungsrecht
- Versorgungsfläche
- Trafostation

8. Grünflächen §9(1)15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1)20.,25. BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
pfg1	Pflanzgebot: geometrisch angelegter Baumplatz Linden die in engen Abstände gepflanzt werden, bilden durch ihre beschnittene Krone einen Baumplatz. Das Aufstellen von Sitzmöbeln ist zulässig.
pfg2	Pflanzgebot: großkronige einheimische Läubbäume
pfg3	Pflanzgebot: Streubobstwiese oder Anpflanzung von Walnussbäumen
pfg4	Pflanzgebot: stufig aufgebauter Hecken- und Gehölzsaum mit großkronigen einheimischen Laubbäumen
	Dauerkleingarten
	Spielplatz
	Parkanlage

10. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes (nach §9(7) BauGB)
	vorgeschlagene Bauplatzaufteilung
1	Nummer des Bauplatzes
427.24	Schachtdeckelhöhe
412.54	Vermarkte Höhenbolzen
411.69	Geländehöhe

Verfahrensvermerke Bebauungsplan XVII - Philosophenweg

1. Der Stadtrat beschloss am 17.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XVII - Philosophenweg
2. Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans XVII - Philosophenweg lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2008 bis 12.12.2008 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus.
3. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 02.02.2009.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss im Stadtrat am 30.04.2009.
5. Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2009 bis 22.06.2009.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 13.07.2009.
7. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Beschluss über die erneute Auslegung im Stadtrat am 20.07.2009.
8. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 29.07.2009 bis 12.08.2009.
9. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 21.09.2009.
10. Behandlung der Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB im Stadtrat am 24.09.2009.
11. Der Bebauungsplan XVII - Philosophenweg wurde am 30.09.2009 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
12. Der Bebauungsplan XVII - Philosophenweg wurde am 01.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan XVII - Philosophenweg gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber zur Einsichtnahme auf.

Rothenburg ob der Tauber, 30.09.2009

Hartl
Oberbürgermeister

NORD

M 1:1.000

0 50 100m

Bebauungsplan XVII `Philosophenweg´

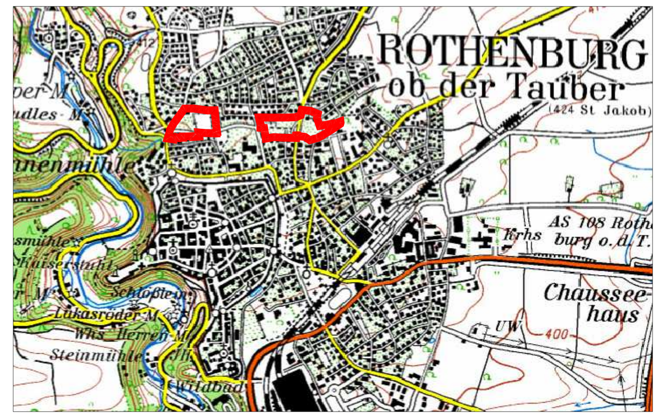
WA	I+D
0,3	(0,6)
o E	SD max 48° WD max 40° PD/ZD max 35°
FH 8,0m	TH 3,5m

MI1	I+D
0,4	(0,8)
o E	SD max 48° WD max 40° PD/ZD max 35°
FH 8,0m	TH 3,5m

MI2	II+D
0,4	(0,8)
o E	SD max 48° WD max 40° PD/ZD max 35°
FH 12m	TH 6,0m

Bebauungsplan XVII `Philosophenweg´

Stadt Rothenburg ob der Tauber



Rothenburg, den 30.09.2009

Oberbürgermeister Walter Hartl

PHILOSOPHENWEG

INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE
TELEFON 07934.99288-0 · TELEFAX 07934.99288-9
WÜRZBURGER STRASSE 9 · 97990 WEIKERSHEIM
INFO@KLAERLE.DE · WWW.KLAERLE.DE