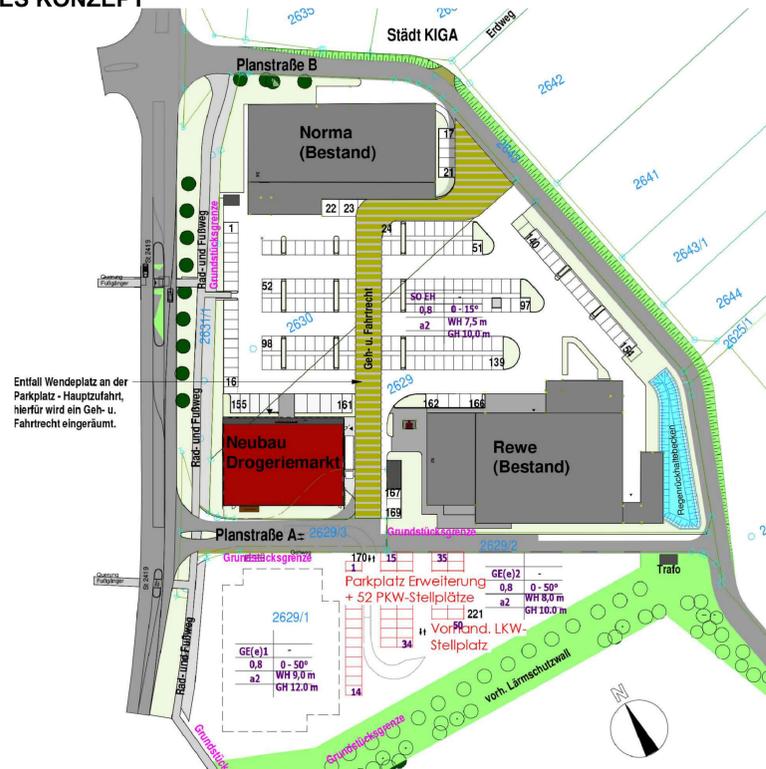


# ZEICHNERISCHER TEIL DER 1. ÄNDERUNG 1:1.000



# STÄDTEBAULICHES KONZEPT Stand März 2023



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

**SO(EH)** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

0,8 maximale Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1, § 16 BauNVO)

GH 10,0 maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1, § 16 BauNVO)

WH 8,0 maximale Wandhöhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1, § 16 BauNVO)

**Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**GS** Baugrenze (nicht zwingend gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

**abweichende Bauweise mit Längenbegrenzung (§ 9 Abs.1 Nr.2, § 22 Abs.4 BauNVO):**

**Längenbegrenzung auf 65 m**

**Längenbegrenzung auf 85 m**

**Längenbegrenzung auf 41 m**

**Stellung der Gebäude, Hauptköperrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**GS** Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

**Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**GFR** mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Begrenzung zulässiger Schalleistungen durch Einschnitt.**

**Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Flächenbezeichnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a)**

**Sonstige Festsetzungen**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

**Änderungsbereich**

**Informative Darstellungen**

**IO1** Kennzeichnung maßgebliche Immissionsorte der Schallkontingierung mit Bezeichnung

**3,0** Bemaßung

**Planunterlage**

**22%** Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

**Gemeindegrenze**

**Gebäudebestand Wohngebäude / Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe**

**435.50** Höhenlinie

**Füllschema der Nutzungsschablone**

**Baugebiet**

**Grundflächenzahl** Dachneigung

**Bauweise** Wandhöhe Gebäudehöhe

## ENTWURF

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVI "Sondergebiet Nord"

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XVI "Sondergebiet Nord" in der Fassung vom 15.10.2009 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes Nr. 1 wie folgt geändert:

### A Textliche Festsetzungen

Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:

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

Sondergebiet Einzelhandel "SO EH 3" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Im Sondergebiet Einzelhandel "SO EH 3": Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungen je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Einhaltung dieser flächenbezogenen Schalleistungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

#### unter 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO):

- 41 m im SO EH 3 [a3]

#### unter 11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a und b BauGB)

Eingrünung der Stellplatzanlage  
Auf der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist zur Eingrünung der Stellplatzanlage je angefangene 100 qm 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste II zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 3 qm Fläche ein Strauch der Pflanzliste III zu pflanzen.

### B - Zeichnerische Festsetzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XVI "Sondergebiet Nord" durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 1 vollständig ersetzt.

### C - Hinweise

H 01- Baufeldräumungen, Erdarbeiten und Rodung von Gehölzen im Plangebiet der 1. Änderung sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1.Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S.352).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) zuletzt geändert am 20.12.2007, (GVBl 2007, 958)

## Verfahrensvermerke 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord

- Der Stadtrat hat am 30.03.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord beschlossen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am Entwurf der 1. Änderung wurde am ..... gefasst.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus (analog Beteiligung Träger öffentlicher Belange).
- Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss in der Planfassung vom ..... im Stadtrat am .....
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord wurde am ..... durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans XVI - Sondergebiet Nord gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber zur Einsichtnahme aus.

Rothenburg ob der Tauber, .....

Oberbürgermeister

### 1. Änderung Bebauungsplan XVI Sondergebiet Nord Stadt Rothenburg o.d.T.

**ENTWURF**  
Fassung 29.06.2023

**Planungsvermerke**  
Maßstab  
M 1:1000  
Plangrundlage  
Digitale Flurkarte staatliches Vermessungsamt  
Rothenburg ob der Tauber vom 20.10.2022

**Gemeinde**  
Stadt Rothenburg o.d.T.

**Planung**  
DÖLLINGER Architekten  
Frankenheimer Straße 47  
D-91583 Schillingsfürst  
Fon 0 98 68 / 98 68 -0  
Fax 0 98 68 / 98 68 30  
e-mail: info@dollinger-architekten.de  
http://www.dollinger-architekten.de