

Zeichenerklärung

a) für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1/D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.6 Geschosflächenzahl
- 38°-48° Dachneigung
- SD Satteldach
- Nutzungsschablone
- Firstrichtung
- mögliche Gebäudestellung
- Baugrenze
- ODE Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (Abschnitt 100 Station 1,322)
- Baubeschränkungszone
- Sichtfenster für Kreisstraße

b) für die Hinweise

- Bäume – Bestand
- Neuanpflanzung von Bäumen
- Neuanpflanzung einer dreireihigen Hecke
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1695 Flurstücksnummer
- best. Gebäude

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 Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) 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 Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) folgenden

BEBAUUNGSPLAN XXIII – Bettenfeld Nord

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und § 19 BauNVO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den Bereich in den nachstehenden Grenzen
- Norden: Flst. Nr. 1054 und 1054/2 (Teilfläche jeweils innerhalb des Geltungsbereichs)
- Osten: Flst. Nr. 495/1
- Süden: Flst. Nr. 1050
- Westen: Flst. Nr. 1052, 1053

gilt die vorstehende Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den „Bebauungsplan XXIII – Bettenfeld Nord“ bildet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1049, 1049/1, 1049/2, 1049/3 und 1049/4 sowie jeweils eine Teilfläche der Fl.Nr. 1054 und 1054/2. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt (Maßstab 1:1000). Die Grenze des Gebietes bildet im Norden den Ortsrand, im Osten befindet sich die Kreisstraße nach Schnepfendorf, im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an und im Westen fällt der Hang ins Schandaubertal ab.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Im WA-Gebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
Im WA-Gebiet sind unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden
- störende und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

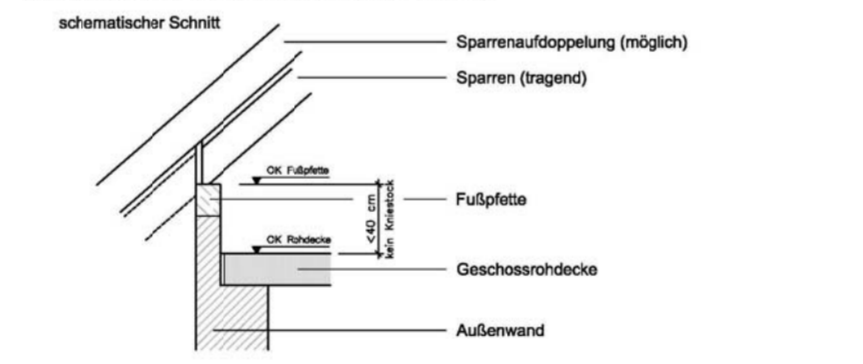
§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung gelten gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl GRZ 0,3 und für die Geschosflächenzahl GFZ 0,6 als Höchstgrenze.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserundurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mindestens 50% Wasserdurchlässigkeit.
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist maximal 1 Geschoss plus Dachgeschoss zulässig (I+D). Das Dachgeschoss darf auch als Vollgeschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung ausgebildet werden.

§ 4 Bauweise
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

§ 5 Abstandsflächenrecht
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

§ 6 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
(1) ... Dachform:
Zulässig sind für Wohngebäude und Nebengebäude symmetrische Satteldächer. Die Firstrichtung ist nur für die Bauplätze entlang der Straße festgesetzt.
Kniestockbauweise ist generell nicht zulässig.
Als Kniestock gilt derjenige Teil der traufseitigen Außenwand zwischen der Oberkante der Geschosrohdecke und der Oberkante der Fußplatte, auf der der tragende Sparren zu liegen kommt, sobald er eine Höhe von 0,40 m überschreitet.



(2) ... Dachneigung:
Wohngebäude und Nebengebäude: 38° - 48°
Garagendächer sind, soweit sie an das Hauptgebäude angebaut sind, entsprechend der Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszubilden. Bei freistehenden Nebengebäuden können auch geringere Dachneigungen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB genehmigt werden.

(3) ... Eindeckmaterial:
Hauptgebäude und Nebengebäude: Ziegelmateral (Ton oder Beton), ziegelrot oder rotbraun.
Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind zulässig, wobei die Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren nicht außerhalb der Dachfläche liegen bzw. aufgeständert werden dürfen.

(4) ... Fassade
Die Wandflächen sind in landschaftsbezogenen Materialien und gedecktem Farbton auszuführen. Verkleidungen mit kleinformatigen Platten oder grelle Anstriche sind unzulässig.

§ 7 Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen nur sockellos als grün beschichteter Maschendrahtzaun, Holzlatzenzaun mit senkrechter Lattung oder als Sichtschutzelemente aus Holz ausgeführt werden. Stabgitterzäune, Mauern und Kunststoffelemente in jeglicher Form sind unzulässig. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedigungen und deren Hinterpflanzung maximal 0,80 Meter betragen. Im Übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 Meter zulässig.
Entlang der Zäune bzw. Grenzen zwischen den Grundstücken sowie zur Straßenseite hin sind mindestens 50 % der Zaunlänge mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Thujahecken sind unzulässig.

§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen
Änderungen der ursprünglichen Geländehöhen sind bis zu einer Höhe von 0,50 Meter zulässig. Im Einzelfall können darüber hinaus gehende Abgrabungen oder Aufschüttungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese begründet und städtebaulich vertretbar sind. Geländeaufschüttungen dürfen mit Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 Meter abgefangen werden. Im Übrigen sind die Geländehöhen zu belassen und das ursprüngliche Gelände wieder herzustellen. In den Bauzeichnungen sind generell die Höhenkonten des Ursprungsgeländes und der Verlauf des geplanten Geländes darzustellen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken sind je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
Bei der Durchführung von Baumplantagen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fermeleearlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fermeleearlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich. Außerdem sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten.

Artenausschlußliste
Für Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind folgende Gehölzarten verboten:

Abies in Arten	Tannen
Chamaecyparis in Arten	Scheinzypressen
Juniperus in Arten	Wacholder
Picea in Arten	Fichten
Thuja in Arten	Lebensbaum

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in Zisternen einzuleiten und über einen reduzierten Ablauf abzuliefern oder als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Bei der Anlage von Zisternen und Rückhalteflächen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an den Niederschlagswasserkanal des jeweiligen Baugrundstücks (siehe § 10 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen) vorzusehen, der die schädlose Ableitung der Oberflächenwasser gewährleistet.

4. Weitere Festsetzungen

§ 8 Straßenrechtliche Festsetzungen
(1) Die neuen Zufahrten zur Kreisstraße innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt sind spätestens bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens (Bezug) wie folgt zu gestalten:

- Senkrechter Anschluss an die Kreisstraße auf mindestens 6 m Länge ab Fahrbahnrand
- Zufahrtsbreite mindestens 4 m und mit Ausrundungshalbmessern 1,0 m zu versehen
- Staubfreie Befestigung (Schwarzeckde oder dergleichen) auf die volle Breite und auf mindestens 6 m Länge ab Fahrbahnrand
- Längsneigung auf mindestens 3 m Länge ab Fahrbahnrand mit 2 bis 3 % zum Baugrundstück fallend. Der Kreisstraße darf kein Wasser zugeführt werden.
- An den Zufahrten sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke nach links auf 70 m bzw. rechts auf 90 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Kreisstraße) von sichbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten
- Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedigungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben.

(2) Mit Einfriedigungen und Eingrünungen ist vom Rand der befestigten Fahrbahn ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
(3) Sofern ein Einfahrtstor vorgesehen ist, ist dieses in einem Abstand von mindestens 6 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen und so anzubringen, dass es nicht zur Straße hin aufschlägt. Damit soll sichergestellt werden, dass vor dem Einfahrtstor eine Abstellmöglichkeit für PKW besteht.

(4) Der Baulastträger der Kreisstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt Ansbach angefordert werden. Gegen den Straßenbausträger können keine Ansprüche wegen Lärm- und Geruchsbelastigungen geltend gemacht werden.
(5) Grenzsteine am Straßengrundstück dürfen nicht beseitigt oder überschüttet werden.
(6) Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten nicht behindert oder gefährdet werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn oder dem Gehweg keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen, Geräte, Gerüste usw. aufgestellt werden. Hängende Lasten dürfen nicht über die Fahrbahn geschwenkt werden.
(7) Die Straßenbauverwaltung haftet nicht für Schäden, die an der baulichen Anlage bzw. Anpflanzungen durch Einwirkungen aus dem Straßenwintendienst entstehen, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

(8) Das Schnurgerüst ist vor Baubeginn von der Straßenmeisterei Rothenburg ob der Tauber, Telefon 09861/9422-0, abzunehmen. Der Abnahmetermin ist mindestens 3 Tage vorher zu vereinbaren.
(9) Der seitliche Bereich von 8 m entlang der Kreisstraße ist auch innerhalb der Ortsdurchfahrts- grenze von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baugrenzen der neu zu errichtenden Vorhaben wurden dementsprechend festgelegt.

§ 9 Denkmalpflege
Archäologische Bodenfund während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Stadtbaumeister) als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

§ 10 Energie / Wasserverbrauch
(1) ... Niederschlagswasser / Abwasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Entwässerungssatzung – EWS) im Trennsystem auszuführen. Das Baugebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert und ist an die Ortskanalisation angebunden. Das entstehende Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der Bauplätze auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 1049 und 1049/1 ist auf eigenem Grund zu versickern. Bei der Ausführung entsprechender Anlagen zu Pufferspeicherung und Versickerung (Zisternen, Kiesgruben o.ä.) kann der Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der übrigen Bauplätze ist in den angrenzenden Hanggrundstücken (Fl.Nr. 1052 und 1054) oder auf eigenem Grund zu versickern. Details zur Entwässerung und Leitungsführung sind in jedem Fall mit dem Tiefbauamt der Stadt Rothenburg ob der Tauber abzustimmen.
Gegen Rückstau des Abwassers hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen, die Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht bei Rückstauschäden. Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

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

§ 11 Inkrattreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Rothenburg ob der Tauber,
Walter Hartl
Oberbürgermeister

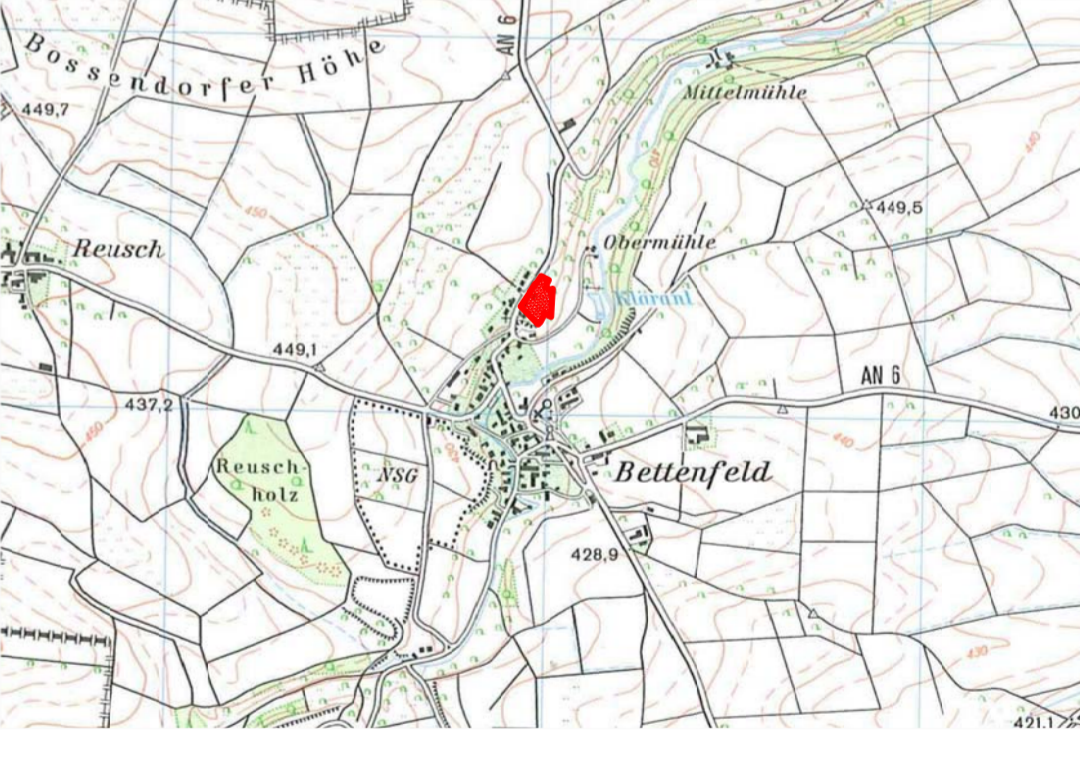
Verfahrensvermerke Bebauungsplan XXIII – Bettenfeld Nord

- Der Stadtrat beschloss am 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans XXIII – Bettenfeld Nord
- Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.01.2014 bis 03.02.2014
- Behandlung der Bedenken und Anregungen und erneuter Auslegungsbeschluss im Stadtrat am 06.02.2014
- Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2014 bis 20.03.2014
- Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 27.03.2014
- Der Bebauungsplan XXIII – Bettenfeld Nord wurde am durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan XXIII – Bettenfeld Nord wurde am 20.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan XXIII – Bettenfeld Nord gemäß § 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,
Walter Hartl
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
ROTHENBURG OB DER TAUBER

Bebauungsplan XXIII Bettenfeld Nord



Aufgestellt:	18. 02. 2013	Stadtbauamt Rothenburg
Geändert:	11. 12. 2013	Grüner Markt 1, 91541 Rothenburg
	05. 02. 2014	
	20. 03. 2014	Michael Knappe, Stadtbaumeister
 Maßstab: 1 : 1000		Rothenburg, den Walter Hartl, Oberbürgermeister