



**„Bebauungsplan Nr. XXIV  
Sondergebiet Bodelschwingstraße“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Stadt Rothenburg ob der Tauber  
Gemarkung Rothenburg ob der Tauber**

**B. Textliche Festsetzungen (Satzungstext)  
und Hinweise**

**Entwurf**

Fassung: 07.01.2016

---



**Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt**

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

Textteil

## Satzung

Die Stadt Rothenburg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom ..... auf der Grundlage folgender Gesetze:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
- PlanzVO** Planzeichenverordnung in der Fassung der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011
- BayBO** Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.07.2013
- BayNatSchG** Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 08.04.2013
- GO** Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 22.07.2014.

folgende Bebauungsplansatzung für das Gebiet südlich der Bensenstraße und westlich der Bodelschwinghstraße:

### § 1

Für das im Planblatt durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufgestellt. Der Planteil in der Fassung vom ..... ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

#### ***I. Planungsrechtliche Festsetzungen***

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und § 11 BauNVO)

Textteil

- (1) Zweckbestimmung Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO)
- (2) Zulässig sind zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und ein Backshop mit Café.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

für den Verbrauchermarkt N1 Edeka-Center	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
mit Back-Shop und Cafe	<b>40 m<sup>2</sup></b>
für den Verbrauchermarkt N2 Aldi-Markt	<b>965 m<sup>2</sup></b>

Der Nonfood-Anteil darf 20% der Verkaufsflächen nicht überschreiten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

- **Grundflächenzahl** GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit **0,85** festgesetzt.
- **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** festgesetzt.
- **Höhe der baulichen Anlagen** (§§16(2)4 und 18(1) BauNVO)  
Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang der Traufe).  
Die Wandhöhe wird mit max.**8,00** m festgesetzt.
- Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).  
Die Firsthöhe wird mit max.**8,00** m festgesetzt.

## 2. Höhenlage der Hauptgebäude

((§9(1)2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans mit **418,00 m ü. NN** festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die EFH darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9(1)2 BauGB i.V. m.§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§9(1)2 BauGB i.V. m.§ 22 BauNVO)

Textteil

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des VE-Plans gilt die abweichende Bauweise im Sinne der **abweichenden Bauweise**. Gebäude bis max. 150,00 m Länge sind zulässig.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§9(1)2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradständer zulässig.

### **4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten** (§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Stadt Rothenburg o.T.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze pro Verbrauchermarkt anzulegen.

### **5. Flächen, die von der Bebauung mit Gebäuden freizuhalten sind und deren Nutzung** (§9(1)10 BauGB)

Folgende bauliche Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der Bodelschwinghstraße und der Bensenstraße (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen

### **6. Grundstückszufahrten** (§9(1)4 und 11 BauGB)

Die Anbindung erfolgt über zwei Zufahrten über die Bodelschwinghstraße.. Über Fuss- und Radwege soll das Gebiet über die Bodelschwinghstraße und Bensenstraße. erschlossen werden.

### **7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen** (§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind bestehende Leitungen.

Textteil

**8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§9(1)14 BauGB)

Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen ist das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser Rückhalteinrichtungen nach ATV-DVWK-A 117 zuzuführen.

Die exakten Abmessungen der Rückhalteinrichtungen sind im Entwässerungsantrag zur konkreten Bauantragstellung näher zu bestimmen.

Die Rückhalteinrichtungen sind auf mindestens das 5-jährliche Starkregenereignis zu bemessen.

**9. Anlagen für die Erzeugung von Strom**

(§9(1)23 b BauGB)

Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind auf Dächern grundsätzlich zulässig. Solarkollektoren sind auf Dächern bis zu einer Aufständigung von max. 20° zulässig.

**10. Immissionen**

(§9(1)24 BauGB)

Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz

Kunden- und Mitarbeiterparkplatz.

Alle Fahrgassen auf dem Betriebsgelände müssen mit einem ebenen Straßenoberbelag aus Asphalt oder einem akustisch gleichwertigen Belag, d.h. kein Pflasterbelag, hergestellt werden.

LKW – Warenlieferungen

Die Warenlieferungen sollen an Werktagen im Zeitraum von 06.00 bis max. 22.00 Uhr stattfinden.

Haustechnische Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen werden die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwertanteile festgelegt, die durch den Betrieb aller haustechnischen Anlagen (Summenbetrachtung) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden dürfen:

Immissionswertanteile

Mischgebiet „tags“ / „nachts“

$L_{IRWA} = 50 / 35 \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet „tags“ / „nachts“

$L_{IRWA} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$

- 1) Der Nachtwert gilt bei nachts genutzten Aufenthaltsräumen (z.B. Betriebsleiterwohnung). Sofern keine Wohnnutzung vorhanden ist, ist der Immissionsrichtwertanteil für den Beurteilungszeitraum „tags“ heranzuziehen.

Textteil

Alle Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere auch bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind nicht zulässig.

Eine Einhaltung der aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die technischen Anlagen ist im Rahmender Planung der technischen Gebäudeausrüstung nachzuweisen.

## **11. Maßnahmen zum Schutz der Natur**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- (1) Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28.02. zulässig.
- (2) Während der Baufeldräumung und der Abrissarbeiten ist eine ökologische Baubetreuung durch einen Fledermausexperten durchzuführen.

Textteil

## **II. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (Art. 81 (1) 1 BayBO)

#### **1.1.1 Fassadengestaltung**

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Stadt auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Stadt zu treffen.

#### **1.1.2 Dachgestaltung**

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Flachdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern bis zu einer Aufständigung von max. 20° zulässig.

### **1.2 Werbeanlagen** (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 12 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber und höher als 8 m ausgeführt werden. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 11 m zulässig.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

Werbeanlagen in Form von Werbemandfahnen für Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung, sind zulässig, sofern die Fahnen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau der Bodelschwinghstraße und Bensenstraße. beginnen, einen Mindestabstand von 10 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max. Höhe der Fahnen 8 m.

Textteil

### **1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren, was sich nur bei den Freiflächen realisieren lässt.

### **1.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

### **1.5 Abstellplätze für Fahrräder**

(Art. 81 (1) 4 BayBO)

Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsstätte ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen

Sie sind entsprechend abzuböschten oder aufeinander abzustimmen.

Stützmauern über 1,0 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.



Textteil

### **III. Grünordnerische Maßnahmen**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Berechnung der Ersatzzahlung:**

**Der Ausgleich erfolgt über eine Ersatzzahlung gem. § 15 Abs. 6 Satz 1 und 2 BNatSchG da es dem Verursacher nicht möglich ist, sich die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke zu beschaffen.**

Berechnet wird die Neuanlage einer Streuobstwiese auf best. Ackerland pro m<sup>2</sup> (1 Baum pro 100 m<sup>2</sup>)

Ausgleichsfläche	4.125 m <sup>2</sup>
Aufwertung um Faktor 1,5	2.750 m <sup>2</sup>

a) Grunderwerb für Ackerfläche Preis nach Gutachterausschuss, Bodenrichtwert von 2014	2.750 m <sup>2</sup>	à	2,80 €	=	7.700,00 €
b) Pflanzung und Ansaat	2750 m <sup>2</sup>	à	3,50 €	=	9.625,00 €
c) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre	2750 m <sup>2</sup>	à	2,60 €	=	7.150,00 €
d) Pflegekosten Wiese (2 x Mahd) und Bäume für 25 Jahre (Bäume alle 10 Jahre – 2 x mal)	2750 m <sup>2</sup>	à	3,00 €	=	<u>8.250,00 €</u>
<b>Gesamtsumme Ersatzzahlung</b>				=	<b>32.725,00 €</b>

Dieser Betrag ist bis spätestens zum Baubeginn als Ersatzzahlung auf folgendes Konto beim Bayerischen Naturschutzfonds, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München, unter Angabe des Verwendungszwecks „Ersatzzahlung – Landkreis Ansbach, BPlan Rothenburg“ einzuzahlen:

#### **Bankverbindung**

**Hauck & Aufhäuser Privatbankiers**  
**IBAN: DE04 5022 0900 0007 4377 00**  
**BIC: HAUKDEFF**

Der Nachweis für die Überweisung der Ersatzzahlung an den Naturschutzfonds ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### **1.2 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)**

**Allgemein:**

Textteil

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung bis zu 2,0 m abgewichen werden, sofern das übergeordnete Gestaltungsprinzip nicht aufgegeben wird.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Sträucher sowie Bodendecker lt. Artenliste zu pflanzen.

### 1.3 Pflanzgebote

#### **Pflanzung von Laubbäumen (M4) (pfg1)**

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Entlang der des geplanten Geh- und Radweges im Süden sind aus Landschaftsbildgründen nur Alleebäume eine Art vorzusehen, wie Bergahorn oder Eiche. (siehe Artenverwendungsliste)

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 14-16.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünflächen /Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

#### **Pflanzung von Gehölzflächen (M5) (pfg2) (pfg3)**

Flächen mit Pflanzgeboten pfg sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg3) sind bodendeckende Pflanzen und Sträucher (pfg2) gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> bei Sträuchern und 2 Sträucher pro 1 m<sup>2</sup> bei Bodendeckern zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

#### **Ansaaten**

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit autochthonem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

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

- Baufeldräumung im Eingriffsraum: im Zeitraum zwischen Okt. und Ende Februar
- ökologische Baubetreuung durch einen Fledermausexperten während der Baufeldräumung

Textteil

- ökologische Baubetreuung durch einen Fledermausexperten während der Abrissarbeiten

### **Rückhaltung von Oberflächenwasser M1**

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist einer Rückhalteinlage nach ATV-DVKW-A 117 zuzuführen. Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

### **Eingrünung der Baulichkeiten M2**

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

### **Umweltschonende Beleuchtung M3**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## **1.5 Artenverwendungsliste**

*Diese ist für Pflanzgebote verbindlich*

### **Bodendeckende Gehölze pfg 3**

Symphoricarpos chen. "Hancock"	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Cotoneaster dammeri Sorten	Kriechmispel
Bodendeckende Rosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

### **Hochstämme großkronig zu pfg 1**

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuß</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

Textteil

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

### **Hochstämme kleinkronig zu pfg 1**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Pyrus in Sorten</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

### **Heister und Sträucher zu pfg 2**

F Verwendung in Hecken und Feldgehölzen

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm  
Heister 2xv. 100-125

### **Ansaaten**

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.  
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

## **1.6 Dachbegrünung**

Dachbegrünung wird zugelassen

Textteil

### § 3

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus (genaue Bezeichnung der Pläne) ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB gemäß **Anlage 1** Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Artenliste gemäß **Anlage 2** ist Bestandteil der Satzung.

### § 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen in örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen außer Kraft.

Rothenburg, den .....

.....  
Stadt Rothenburg  
Herr Oberbürgermeister Walter Hartl

Textteil

## Hinweise

### 1. Baugrund

Über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten liegt ein Baugrundgutachten der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen vom Nov. 2012 vor.

### 2. Bodenschutz

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonen zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und –straßen

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen. Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

### 3. Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 4. Altlasten

Altlasten in den bestehenden, zum Abbruch vorgesehenen, Gebäuden sind nicht auszuschließen. Wenn erforderlich, sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen. Für den notwendigen Rückbau der Gleisanlagen wurden Untersuchungen vom Büro der M&P Ingenieurgesellschaft, Haldener Str. 12, 58095 Hagen durchgeführt. Siehe dazu Kostenschätzung Rückbau/Gleisanlage/Weiche(Projekt Nummer 12 506 v. Nov. 2012).

### 5. Denkmalschutz / Bodenfunde

Der Baubeginn ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege mindestens 2 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten anzuzeigen.

## **6. Hinweise zum Grundwasserschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

## **7. Hinweis zu Immissionen**

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der Bodelschwinghstraße und der Bensenstraße, der Eisenbahn und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.