



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich B-Plan
- sonst. Sondergebiet für Ferienhof (§ 11 BauNVO)
- 0,4/0,8 maximale Grundflächenzahl/max. Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
- II maximal 2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
- 9,00 m maximale Firsthöhe
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4 BauNVO) - 9 Abs.1 Nr.2, § 22 Abs.4 BauNVO)
- Baugrenze (nicht zwingend gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung der Gebäude, Hauptkörperichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Begrenzung zulässiger Schalleistungen durch Einschrieb.
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Kreisstraße AN 6
- Wirtschaftsweg
- Sichtdreieck an der Hauptzufahrt
200 m Richtung Staatsstraße 1040,
70 m Richtung Bettenfeld
- Flächen für die Elektrizitätsversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Verkehrsgrün im Sinne von § 127 BauGB
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Flächenbezeichnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Plangrundlage

- Bemaßung
 - Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
 - Gemeindegrenze
 - Gebäudebestand Hauptgebäude
 - Gebäudebestand Nebengebäude
 - Höhenlinie
- } Digitale Flurkarte staatliches Vermessungsamt
- } Stadt Rothenburg o.d.T.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	-
Grundflächenzahl	
Geschosflächenzahl	Dachneigung
Bauweise	max. Geschosßzahl max. Gebäudehöhe

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Sonst. Sondergebiet Ferienhof (§ 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO)
Das sonst. Sondergebiet dient der geplanten Nutzung für den Fremdenverkehr.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl (§ 19 BauGB)
- entsprechend den Einschrieben im Plan -
- 2.2 Anzahl der Geschöße und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Es werden maximal 2 Vollgeschöße zugelassen und damit die Firsthöhe auf 9,00m, wie die best. Nebengebäude, festgelegt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

- 3.1 Festgesetzt ist eine offene Bauweise (a) im Sinne des § 9 Abs. 1 i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

- entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung
- Abweichungen von bis zu max. 5 % sind zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

- 6.1 Stellplätze
Stellplätze für die Ferienwohnungen sind im Bereich der Zufahrten zulässig
- 6.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Vom Fahrbahnrand der AN 6 ist bei Bepflanzung ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten. Bei Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten. Sichtdreiecke sind immer freizuhalten.
- Die Bauverbotszone von 15 m entlang der AN 6 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Die fußläufige Erschließung in Richtung Ortskern Bettenfeld ist sichergestellt.
- Das Grundstück ist entlang der Kreisstraße hinter der Grundstücksgrenze einzufrieden.

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

- 8.1 Im gesamten Plangebiet sind je volle 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste Nr. I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden.
Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei den Arten der Pflanzlisten I und II 18-20 cm.
Die Pflanzscheiben für Bäume sind als offene Vegetationsfläche anzulegen, ihre Größe muss mindestens 10 qm betragen, Unterpflanzungen sind möglich.
Für alle Anpflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen entsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzlisten I - IV zu entnehmen. Die angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

8.3 Für gebietstypische, standortgerechte Pflanzungen wird folgende Pflanzliste festgesetzt:

I. Bäume erster Ordnung:		II. Bäume zweiter Ordnung:	
Acer platanoides	Splzahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus incana	Grau-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Wimterlinde	Sorbus aria	Mehlbereere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus carpiniifolia	Rüster		
III. Sträucher:		IV. Bodendecker:	
Carpinus betulus	Hainbuche	Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Celastrus scandens	Roter Hartfliegel	Cotoneaster dammeri	Klechtmispel
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus fortunei	Kleehspindel
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus chartharticus	Purgler-Kreuzdorn		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rubus caesius	Kratzbeere		
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Salix aurita	Ohr-Weide		
Salix caprea	Sal-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

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

- 1.1 Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben im Plan als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
Bei Dächern unter 30 Grad Neigung sind Dachaufbauten und Dachlängsschnitte unzulässig.
Im gesamten Plangebiet sind glänzende oder reflektierende Materialien für Dachflächen unzulässig. Verglaste Dachflächen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Fassaden (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Bei der Farbgebung der Fassaden sind glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium und leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.
- 1.3 Freileitungen (Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.
- 1.4 Werbeanlagen
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der Satzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Genauere Angaben zu den Außenwerbeanlagen werden im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- 1.5 Gestaltung von unbebauten Freiflächen und Stellplätzen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 u. 5 BayBO)
Alle Flächen auf dem Baugrundstück die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Textliche Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

- 1 **Natur und Landschaft**
Die best. Heckenstruktur und großkronige Bäume sind zu erhalten bzw. im 2. Bauabschnitt herzustellen.
- 2 **Denkmalschutz**
Im Bereich des Plangebiets gibt es keine denkmalschutzrechtlichen Belange.
- 3 **Beleuchtung**
Bei der Aufstellung von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Licht nach oben abgestrahlt und Leuchtmittel mit insektenfreundlichen Wellenlängen verwendet werden.
- 4 **Werbeanlagen**
Gemäß § 33 SIVO sind Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbung in Form von Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten.
- 5 **Löschwasserversorgung**
Bei der technischen Erschließung sind die Belange des Brandschutzes sowie der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet ist eine gesicherte Löschwasserversorgung vorzusehen. Wenn die Löschwasserversorgung nicht oder nur teilweise über die öffentliche Versorgung sichergestellt werden kann, sind ausschließlich oder zusätzlich alternative Maßnahmen zu schaffen (Flachspiegelbrunnen / Tiefbrunnen / Zisternen u.a.)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 130)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)

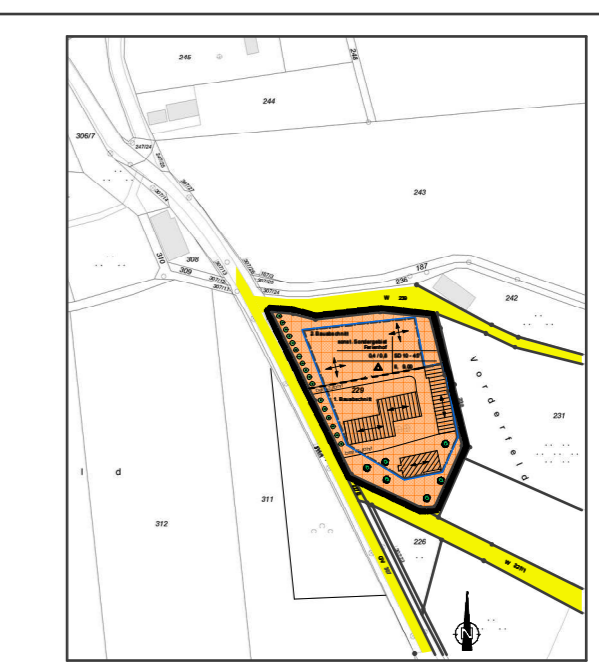
Denkmalschutzgesetz (DSchG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385)

Verfahrensvermerke Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld

1. Der Stadtrat beschloss am **19.07.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXI – Sondergebiet Bettenfeld.
2. Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans XXI – Sondergebiet Bettenfeld lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom **22.07.2010** bis **13.08.2010** im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss im Ferienausschuss am **26.08.2010**.
4. Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans XXI – Sondergebiet Bettenfeld lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **06.09.2010** bis **07.10.2010** im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am **11.10.2010**.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat am **28.10.2010**.
7. Der Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld wurde am _____ durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
8. Der Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld 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,

Walter Hartl
Oberbürgermeister



vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB

M 1:1000
Fassung 25.08.2010

Plangrundlage
Auszug aus dem Katasterwerk
Vermessungsamt Ansbach

haas+haas
freie architekten
dipl. ing. (FH)

hermann haas
+ hilde haas

eibenweg 5
97996 niederstetten
tel. 07932-60153
fax 07932-60155
technik@architektenhaas.de
www.architektenhaas.de