



Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt als Satzung auf Grund der oben genannten Vorschriften folgenden

**Bebauungsplan X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 der Stadt Rothenburg ob der Tauber umfasst das Gebiet in den nachstehenden Grenzen:  
 Norden/Nordwesten: Steinweg, Nordwestseite der Grundstücke FlNr. 2700/26, 2700/27, 2652, 2660/1, 2659/2  
 Westen: Steinweg, Südseite des Grundstückes FlNr. 2700, Westseite des Grundstückes FlNr. 2698/3  
 Süden: Südseite der Grundstücke FlNr. 2698/3, 2698, 2698/1, 2695, 2695/5, Ansbacher Straße  
 Osten: Westseite der Grundstücke FlNr. 2541, 2550/2, 2548, 2588

**§ 2 Textlichen Festsetzungen**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:  
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO):  
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 ist Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO.

- a) Zulässig sind folgende Nutzungen:  
 - Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen § 2 Nr. 1 Buchstabe c)  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 b) Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
 c) Unzulässig sind folgende Nutzungen:  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - Vergnügungsstätten  
 - Bordelle und bordellartige Betriebe  
 - Einzelhandelsbetriebe für folgende Warensortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Haushaltswaren  
 - Videotheken  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Tankstellen

2. Ausnahmen  
 Ausnahmen von Nr. 1 Buchstabe c) 4. Spiegelstrich können im Einzelfall gewährt werden, wenn die Größenordnung der Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet und / oder die Art und Größe des Kundenaufkommens eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt und eine Verschlechterung der Verkehrssituation in der Ansbacher Straße nicht erwarten lässt.

3. Immissionsschutz  
 Betriebe und Anlagen in dem im Planblatt mit GE\* bezeichneten Bereich sind so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 6.1 f) TA-Lärm für Krankenhäuser von tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche gewerblicher Art darf die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.  
 Der Schallschutznachweis ist für den jeweiligen Bauantrag vorzulegen.  
 Betriebe und Anlagen in dem im Planblatt mit GE\*\* bezeichneten Bereich sind so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 6.1 d) TA-Lärm von tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden. Die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche gewerblicher Art darf die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.  
 Der Schallschutznachweis ist für den jeweiligen Bauantrag vorzulegen.  
 Emissionen, die zu einer Beeinträchtigung des Krankenhausbetriebes führen können, sind in beiden Bereichen nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)  
 a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).  
 b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayVO a.F.) gilt als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Hinweis:  
 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücksflächen können auf Grund ihrer bisherigen Nutzung Bodenverunreinigungen aufweisen.  
 Die Stadt Rothenburg ob der Tauber veranlasst hierzu z.Zt. im Rahmen ihrer Ermittlungspflicht die erforderlichen Prüfungen.

**§ 3 Inkrafttreten**  
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rothenburg ob der Tauber, 29.07.2011

Walter Hartl  
 Oberbürgermeister

- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - GE Gewerbegebiet gem. §2 Abs. 1
  - GE\* Gewerbegebiet eingeschränkt gem. §2 Abs. 3
  - GE\*\* Gewerbegebiet eingeschränkt gem. §2 Abs. 3
  - Baugrenze
  - Verkehrsfläche
  - Grünfläche
  - Pflanzgebiet für hochwüchsiges, dichtes Buschwerk / Bäume
  - Trafostation
  - R Regenrinnalbecken
  - P Parkfläche
- Plangrundlage**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1:500 Flurstücknummer
  - best. Gebäude
  - Digitale Flurkarte Stadt. Vermessungsamt
- Füllschemata der Nutzungsschablone**
- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baugeniet        | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl    |

**Gesetzliche Grundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)  
 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)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  
 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82)  
 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 X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2**

1. Der Stadtrat beschloss am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2
2. Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.07.2010 bis 21.07.2010 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus.
3. Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.03.2011 bis 02.05.2011.
4. Behandlung der i.R.d. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss im Bauausschuss am 11.07.2011.
5. Behandlung der i.R.d. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss im Stadtrat am 28.07.2011.
6. Der Bebauungsplan X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 wurde am 29.07.2011 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
7. Der Bebauungsplan X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 wurde am 01.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan X – Gewerbegebiet Ost – Tektur 2 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
 Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber auf.

Rothenburg ob der Tauber, 01.08.2011

Walter Hartl  
 Oberbürgermeister

Große Kreisstadt  
**ROTHENBURG OB DER TAUBER**

**Bebauungsplan X** M.: 1:1000  
**Gewerbegebiet Ost - Tektur 2**

Stadtbauamt Rothenburg  
 Ref. IV / 1 ☎ 09361 / 404 - 400  
 Grüner Markt 1  
 91541 Rothenburg

gez: 27.06.2011  
 A.M.