

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XLIV
"Urbanes Leben an der Wolffstraße" nach §13a BauGB

Die Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), Art. 61 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch §4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihals (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

MU₀₁₊₀₄ Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Im Baufeld MU₀₁ ist auf einer Fläche von min. 350m² (Bruttogeschossfläche) eine Einrichtung für soziale Zwecke gem. § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unterzubringen.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Maximalmaß; hier 0,40. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 (Tiefgarage) bis zu einem Wert von 0,70 überschritten werden. Für sonstige Nebenanlagen gilt § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 (Überschreitung um max. 50%). Hinweis: Das Bezugsgrundstück ist der Geltungsbereich abzgl. der nicht überbaubaren Flächen (Grünflächen und Fußwege) = 7.537 m²

GFZ 1,4 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 BauNVO als Maximalmaß; hier 1,4.

FOK EG_{max} gem. Plan Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}) über Normalnull gemäß Festsetzung im jeweiligen Bauraum.

GH_{max} gem. Plan Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalnull gemäß Festsetzung im jeweiligen Bauraum. Gemessen am jeweils höchsten Punkt des Daches (First, Attika oder oberer Traufpunkt Pultdach). Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Dachaufbauten (Dachausstiege, Technik, PV - Anlagen) um bis zu 2,5 Meter überschritten werden, wenn das Bauteil an der aufgehenden Fassade ein Maß von jeweils 5 Metern Breite nicht überschreitet oder gegenüber der Außenwand um mindestens das Maß seiner Höhe zurückversetzt angeordnet wird.

--- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max})

4 Bauweise

o offene Bauweise. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und gegenüber den umlaufend angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücken nachzuweisen.

a abweichende Bauweise. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO wie in der offenen Bauweise zu ermitteln und nachzuweisen. Abweichend hiervon sind Gebäudeaußenlängen > 50 Meter zulässig.

--- Baugrenze; ein Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

--- Umgrenzungslinie für Stellplätze (ST) und Nebengebäude (NG) = z.B. Müllhäuschen, Fahrradunterstände. Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Bauräume für Gebäude errichtet werden. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb dieser Umgrenzung sowie außerhalb des Baurumes zulässig.

5 Verkehrsflächen

bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt nur in diesem Bereich zulässig; ausgenommen hiervon sind Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

6 Grünordnung

bestehende, öffentliche Grünfläche

private Grünfläche; Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

zu erhaltender Bestandsbaum. Bei Fällung sind Ersatzpflanzungen gem. Hinweise / Ziff. C2 "Pflanzempfehlungen" vorzunehmen.

Baupflanzung neu; gem. Ziff. C2 "Pflanzempfehlungen", Lage variabel. Die vier mit "a" gekennzeichneten Bäume sind entlang der Wolffstraße in gleicher Baumart (Allee) zu setzen.

Keine oberirdischen Gebäude zulässig. Nur mit Tiefgaragen unterbaubare und Nebenanlagen und Nebengebäuden (NG) sowie oberirdischen Stellplätzen (ST) überbaubare Fläche.

7 Immissionsschutz

--- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

7.1 Lärmschutzwand

Die Schallschutzwand oder Wall-/Wandkombination gem. der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist vor Aufnahme der Nutzung in den Baufeldern MU₀₃ und MU₀₄ zu errichten und muss über ein Einfügdungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen. Die Höhe der Schirmkante liegt bei ≥ 429,0 m ü. NHN.

7.2 Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau sind zu den lärmbegünstigten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 93 dB(A), tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) eingehalten wird. Die jeweils von einer erforderlichen Orientierung betroffenen Fassaden sind dem Lageplanusschnitt Ziff. 7.3 zu entnehmen.

Solern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den gekennzeichneten Fassaden der erforderliche Schallschutz auch durch nicht überbaubare Fenster oder vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien bzw. vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern hierdurch keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO entstehen. Im Falle von baulichen Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen müssen diese einen lichten Abstand zum jeweiligen Fenster der dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume von mehr als 0,5 m aufweisen.

Für an den gekennzeichneten Fassaden dann mögliche schutzbedürftige Räume sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmbegünstigte Lüftungsmöglichkeit oder schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmbegünstigten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von dezentralen oder zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Hinweise zu den Festsetzungen

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der nach 1.2 vorgesehenen Konstruktion zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels der TA Lärm für die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) für die dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume im MU04, 1. OG nachzuweisen.

Abweichungen von den Regelungen in Kap. 1.1 und 1.2 zur Gewährleistung der Anforderungen im Sinne der TA Lärm sind möglich, wenn die Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels der TA Lärm von 93 dB(A), tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) in den Baufeldern MU03 und MU04 mit einem Lärmgutachten nachgewiesen wird.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen

7.3 Plandarstellung zu den Ziff. 7.1 und 7.2



B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform

FD Für Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen Flachdach (FD), Walmdach (WD) und Pultdach (PD) DN 0-18° Für Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachneigung: 0-18 Grad

2 Weitere Bauvorschriften durch Text

Dachgeschoss

Die Geschossfläche des obersten Geschosses (=Dachgeschoss) darf je Baukörper gegenüber dem jeweils darunter liegenden Geschoss eine Fläche von max. 85% betragen.

2 Örtliche Satzungen Stadt Rothenburg ob der Tauber

Folgende Satzungen der Stadt in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung sind anzuwenden: Stellplatzsatzung sowie Werbeanlagen- und Kinderspielfeldsatzung.

3 Dachbegrünung

Fläche und bis 18° flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und PV Anlagen - bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen und unterhalten.

4 PV Anlagen

Gemäß Art. 44a Nr. 4 BayBO müssen Eigentümer von Wohngebäuden sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

Bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern Maßzahlen in Meter Bestandshöhen; First Nachbargebäude und Deckel / Schächte Geplantes Gebäude Gefälle / First 440,70 m ü. NHN Trafostation, geplant - Lage variabel Schallschutzwand, Lage gem. Festsetzung Ziff. A 7

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung	Spitzahorn	Büsche und Sträucher:	Kornelkirsche
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Rosskastanie	Cornus sanguinea	Haselnuss
Aescul. hippocastanum	Rotbuche	Corylus avellana	Weißdorn
Fagus sylvatica	Stieleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Kreuzdorn
Prunus avium		Rhamnus catharticus	Alpenjohannisbeere
		Ribes Alpina	Echte Mispel
		Mespilus germanica	Schlehe
	Feldahorn	Prunus spinosa	Hundrose
	Hängebirke	Rosa canina	Glanrose
	Hainbuche	Rosa nitida	Schwarzer Hollunder
	Hamamelis	Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
	Elsebeere	Viburnum lantana	

Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	
Betula pendula	
Carpinus betulus	
Prunus avium	
Sorbus torminalis	

sowie lokale Kern- und Steinborsorten. Pflanzgröße bei Bäumen: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm; Pflanzgröße bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm oder größer. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich.

Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu erfassen und fachgerecht zu entsorgen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Im Weiteren ist nach dem Aushub ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine Soll- und Wandprobeprüfung vorzunehmen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb der Tiefgarage

Um in den Bereichen, in welchen keine Bodenaustausch durch Unterbauten (z.B. Tiefgarage) stattfindet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind entweder bodenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Wirkungsplätzen Boden-Mensch und Boden-Nutzgärten mit den Nutzungskategorien Nutzgärten und Wohngebiet (sollten Kinderspielflächen, wie Kinderspielflächen, geplant sein, dann ist den entsprechenden Bereichen diese Nutzungskategorie zugrunde zu legen) gem. BBodSchV durch einen nach § 18 BBodSchV zugelassenen Sachverständigen durchzuführen oder alternativ das Aufbringen/ Austauschen einer mind. 60 cm mächtigen Erdschicht mit unbelastetem Erdmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, in den später unversiegelten Bereichen sicherstellen.

Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser ist in das bestehende Kanalsystem der Stadt Rothenburg ob der Tauber in der Ansbacher Straße sowie der Adam-Hörber-Straße einzuleiten. Niederschlagswasser soll gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 vorwiegend auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nachweislich nicht möglich, ist dieses (gedrosselt) in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

Schutz vor hoch anstehendem Grundwasser und Überflutung

Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Kelleröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen und Zugänge) sind für Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu schützen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimawandelung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird empfohlen für die Bemessungsabläufe bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Zu beachten ist LU-Merkblatt Nr. 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkänen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“.

Sollte somit bei der Erschließung und Bebauung Grund- oder Schichtwasser angeschnitten werden, ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wassersichere Einleitung zu beantragen (Bauwasserhaltung). Das ständige Ableiten von Grund- Schicht und Quellwasser über das Kanalsystem ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Artenschutz

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen, z.B. im Bereich der Leitungstrasse, sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Immissionsschutz

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Boilerkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zu benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Flug- und Eisenbahnverkehr

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg o.d. Tauber. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugmissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflurflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Vorhabenträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Bodendenkmäler

Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu stützen. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Leitungsverlegung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite vom ca. 0,3m für die Unterbringung der erforderlichen Niederspannungsleitungen (Telekom) vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass durch dBaumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen nicht behindert werden.

D Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Rothenburg ob der Tauber hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XLIV "Urbanes Leben an der Wolffstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XLIV "Urbanes Leben an der Wolffstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, den _____

Dr. Markus Naser - Oberbürgermeister

Stadt Rothenburg ob der Tauber, den _____

Dr. Markus Naser - Oberbürgermeister
