



- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - GE\*\*** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - Vorschlag für Grundstückseinteilung
  - Baugrenze
  - Verkehrsfläche
  - Grünfläche
  - Pflanzgebiet für hochwüchsiges, dichtes Buschwerk / Bäume
  - Trafostation
  - Parkfläche
  - Regenrückhaltebecken

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosshöhezahl

- Plangrundlage**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummer
  - best. Gebäude
- Digitale Flurstück- und Staatsvermessungsamt

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 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) sowie aufgrund der unten aufgeführten gesetzlichen Grundlagen zur Änderung des Bebauungsplans VIII B – Gewerbegebiet Südwest folgenden

**Bebauungsplan VIII B – Gewerbegebiet Südwest – Tektur 1**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII B – Gewerbegebiet Südwest ist von der Änderung nicht betroffen und bleibt unverändert. Betroffen sind Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 2218 und 2220. Es handelt sich um eine 9780 m² große Fläche.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Der Änderungsbereich wird mit GE\*\* bezeichnet und ist Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO.
2. Abweichend davon sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.

**§ 3 Immissionsschutz**

Es gelten die im Planblatt angegebenen Schallleistungspegel. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei Änderungen, auch bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplans, bestehender Betriebe oder deren Nutzungen muss der zulässige Schallleistungspegel neu durch eine Berechnung nachgewiesen werden. Hier sind die sich aus der Berechnung der Fa. Wolfgang Sorge – Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH vom 10.05.2011 ergebenden Einschränkungen zu beachten. Zu Grunde gelegt wird der Berechnungsfall 1 (ohne Lärmschutzwall). Somit beträgt der maximal zulässige Summenschallleistungspegel 95 dB(A). Emissionsstrahlende Anlagen dürfen nur nach dem jeweiligen neuesten Stand der Technik betrieben werden.

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Planteil zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

**§ 5 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

**§ 6 Gestaltung**

- (1) Dachform: Satteldach 15° - 35° (Pultdach, Flachdach).
- (2) Eindeckmaterial: gedeckter Farbton z.B. rotbraun, erdfarben
- (3) Wandflächen: Farbton landschaftsbezogen, grelle Farben nicht zulässig.
- (4) Werbung: Die Werbeanlagensatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber ist in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

**§ 7 Grünflächen**

- (1) Asphaltierte Hofbefestigungen (Bodenversiegelung) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken; Parkflächen sind nur mit Rasengittersteinen oder sonstigem wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- (2) Bei den einzelnen Betriebsgebäuden sind, soweit möglich, größere Außenwandflächen mit standortgerechten Rankgewächsen zu versehen.
- (3) Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Grünordnungsplan vorzulegen.

**§ 8 Energie / Wasserverbrauch**

**Niederschlagswasser / Abwasser**  
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber im Trennsystem auszuführen. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserzweig hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht für Rückstauschäden. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Abwasser und Regenwasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund abgeleitet werden (z.B. Hofeinfahrt/Straße).

**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.

**§ 9 Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Denkmalpflegegesetz unverzüglich der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Stadtbaumeister) als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**§ 10 Inkrafttreten**

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

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 30.09.2011

Walter Hartl  
Oberbürgermeister

**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. 58)
- 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 Änderung des Bebauungsplans VIII B – Gewerbegebiet Südwest – Tektur 1**

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans VIII B – Gewerbegebiet Südwest – Tektur 1 durch den Stadtrat am 30.08.2011.
2. 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 20.07.2011 bis 22.08.2011.
3. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 12.09.2011.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 29.09.2011.
5. Der Bebauungsplans VIII B Gewerbegebiet Südwest - Tektur 1 wurde am 30.09.2011 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
6. Der Bebauungsplans VIII B Gewerbegebiet Südwest - Tektur 1 wurde am 04.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplans VIII B Gewerbegebiet Südwest - Tektur 1 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.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 04.10.2011

Walter Hartl  
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt  
**ROTHENBURG OB DER TAUBER**

---

**Bebauungsplan VIII B** M.: 1:1000  
**Gewerbegebiet Südwest - Tektur 1**

---

Stadtbauamt Rothenburg Ref. IV / 1 ☎ 09861 / 404 - 400 Grüner Markt 1 91541 Rothenburg	gez: 27.06.2011 A.M. erg: 01.09.2011 A.M.
---	--