

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 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958) sowie aufgrund der §§ 2, 9 und 10 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) folgenden

## **B E B A U U N G S P L A N XX - Leuzenbronn**

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in den nachstehen Grenzen

- Norden: Südseite Flst. Nr. 203/0, 22/0, 29/0
- Osten: Flst. Nr. 204/0, 205/0, 206/0, Westseite 207/0
- Süden: Nordwestseite Flst. Nr. 207/0, 53/0
- Westen: Südwestseite Flst. Nr. 53/0, 53/0, 55/0, 205/0, Westseite 204/0

gilt die vorstehende Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan XX – Leuzenbronn bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Im WA-Gebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- störende und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl GRZ 0,3 und für die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 als Höchstgrenze.

### § 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

### § 5 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend den Stellplatzrichtlinien auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Ausführung kann als Stellplatz oder Garage erfolgen.

Die im Plan dafür ausgewiesenen Flächen dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig geändert werden, wenn dadurch andere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.

### § 6 Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die keiner Genehmigung nach der Bayer. Bauordnung bedürfen, nur ausnahmsweise zulässig; die Zulässigkeit bedarf der Prüfung im Einzelfall, wobei eine Grundfläche von max. 15,00 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Grundstücksgröße, Art und Nutzung der Nebenanlage sowie Umgebungsbebauung sind als Maßstab für die Beurteilung heranzuziehen.  
Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten und dergleichen sind unzulässig.

- (2) Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m im Lichten zulässig.

## § 7 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

### (1) Dachform:

Wohngebäude: Satteldach  
Nebengebäude: Satteldach

### (2) Dachneigung:

Wohngebäude: 38° - 48°

Garagendächer sind, soweit sie an das Hauptgebäude angebaut sind, entsprechend der Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszubilden.

### (3) Eindeckmaterial:

Hauptgebäude und Nebengebäude Ziegelmateriale (Ton oder Beton), ziegelrot oder rotbraun.

Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind zulässig, wobei die Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren nicht außerhalb der Dachfläche liegen bzw. aufgeständert werden dürfen.

### (7) Fassade

Die Wandflächen sind in landschaftsbezogenen Materialien und gedecktem Farbton auszuführen. Verkleidungen mit kleinformatischen Platten oder grelle Anstriche sind unzulässig.

### (8) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße bzw. öffentlichen Fläche sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

## § 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Eingrünung des Grundstücks zur freien Landschaft hin ist mit einer Hecke vorzunehmen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um ein problemloses Anwachsen zu gewährleisten. Auf immergrüne, standortfremde Gehölze und Nadelgehölze ist zu verzichten. Anpflanzung von Kletterpflanzen an Mauern und Wänden wird empfohlen. Es sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Versickerung von Oberflächenwasser ist durch Rasenpflaster oder Drainpflastersteine oder wassergebundenen Decken an geeigneten Flächen z.B. (Nebenflächen, Stellplätze, Garagenhöfe) zu ermöglichen.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Beginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

### Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen für Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

### § 9 Denkmalpflege

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

### § 10 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 Abwassernetz 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.

### § 11 Inkrafttreten

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

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 30.09.2011

Walter Hartl  
Oberbürgermeister

### **Verfahrensvermerke Bebauungsplan XX - Leuzenbronn**

1. Der Stadtrat beschloss am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans XX - Leuzenbronn
2. Der Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans XX - Leuzenbronn lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.07.2010 bis 21.07.2010 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus.

3. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 09.05.2011.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss im Stadtrat am 26.05.2011 und am 30.06.2011 (erneute Änderung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss).
5. 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.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 12.09.2011.
7. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 29.09.2011.
8. Der Bebauungsplan XX - Leuzenbronn wurde am 30.09.2011 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
9. Der Bebauungsplan XX - Leuzenbronn wurde am 04.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan XX - Leuzenbronn 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.

Rothenburg ob der Tauber, 04.10.2011

Walter Hartl  
Oberbürgermeister