PRÄAMBEI

Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland erlässt den Bebauungsplan "Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2.Bauabschnitt" aufgrund:

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung

335/15

CEF 4

353

stellungsverfahrens zu erbringen:

Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

stück rechtlich gesichert ist.

Bestand gefährdet.

Arztpraxen und dergl.)

Verkaufsstätten

9. Gewerbliche Anlagen

9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten

9.4 Tankstellen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

9.5 Automatische Kfz-Waschanlagen

1.) NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

3.) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

2.) NF (V) = Verkaufsnutzfläche

Nr. Verkehrsquelle

3.1 Läden

9.3 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxis-

Räume mit erheblichem Besucherverkehr

2.2 (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume,

Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich

Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufs-

3.2 Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels-

Ausgleichsfläche

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2

Satz 1 BayBO bemisst sich nach unter textlicher Festsetzung Nr. 9.3 aufgeführten Richt-

werten; ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Frei-

Festsetzung Nr. 9.3 angegebenen Richtwerte für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. So-

fern die Nutzung (Verkehrsquelle) nicht genannt ist, sind die Richtwerte der Anlage zur

GaStV heranzuziehen. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 1 Stelle

hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine

ganze Zahl (endgültige Stellplatzzahl) festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher

Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen,

Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zu-

besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

len nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinnge-

mäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu er-

werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grund-

Nähe des Baugrundstückes liegt, ist die Zumutbarkeit der tatsächlichen Entfernung maß-

gebend; sie darf in der Regel 200 m Fußweg betragen. Die Benutzung des Grundstücks

Bauherr Grundstückseigentümer ist. Die Dienstbarkeit ist so einzutragen, dass ihr keine

anderen Rechte entgegenwirken oder Rechte im Range vorgehen, die ihren dauernden

Zahl der Stellplätze

Stellplatz je 40 m² NF¹

Stellplatz je 40 m² NF (V)²⁾,

1 Stellplatz je 40 m² NF (V)²⁾

Stellplatz, je 30 m² NF¹⁾, mindestens

ndestens 2 Stellplätze je Laden

Stellplatz je 70 m² NF¹⁾ oder je 3

1 Stellplatz je 100 m² NF¹⁾ oder je 3

Stellplätze je Wartungs- oder

Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucher-

Stellplätze je Waschanlage³⁾

Bei Einkaufsmöglichkeit über

Tankstellenbedarf hinaus:

eparaturstand

für Garagen und Stellplätze ist durch Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Ei-

gentümers des Baugrundstückes rechtlich zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der

9.1.2 Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem

sätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.

9.1.3 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der

9.1.5 Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in einem Lageplan M 1:1000 in den

9.2.1 Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Es kann gestattet

9.2.2 Für die Beurteilung der Frage nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, ob ein Grundstück in der

9.2 Herstellung auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes

9.1.4 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in den Richtzah-

Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

1.188 m²

vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBI, S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBI, S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S. 371) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt

geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBI. S. 385, 586)

für den Bereich zwischen der Autobahn A7 und dem Endseer Berg als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung 1.1 Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.
- 1.2 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 1.3 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe der Nahversorgung (z. B. des Lebensmitteleinzelhandels) sowie des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzten Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit:
 - Bekleidung, Wäsche,
- Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche).
- Lederwaren, Pelze, Reisegepäck Bücher
- Papierwaren, Schreibwaren, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
- Antiquitäten, Kunstgegenstände Geschenkartikel,
- Fahrräder und Zubehör, Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
- Büromaschinen, EDV, Musikinstrumente,
- Foto, Optik, Uhren und Schmuck Parfümeriewaren.
- Sportartikel,
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe. Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen,
- Raucherartikel, Zooartikel, Tiernahrung,
- Kinder- und Babyartikel. Werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.2 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 240 vom 100 (GFZ 2,4). 2.3 In den Industriegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 20,0 m bezogen auf
- die Höhe der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 In den Industriegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
- Einfriedungen sind als Stabgitterzaun in dunkelgrünen, -grauen oder anthrazit Farbtönen auszu-4.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes können mit Stützwänden bis zu einer Höhe von

1,0 Metern abgefangen werden; darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind zu den

- Grundstücksgrenzen in einem Böschungsverhältnis von max. 1:1,5 ab- bzw. anzuböschen. 4.3 Dächer sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur für Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- Wasserhaushalt Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig über die
- belebte Oberbodenschicht zu versickern oder den in den öffentlichen Grünstrukturen vorgesehen Versickerungsgräben zuzuleiten. Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist
- Immissionsschutz
- Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der "Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG" Nürnberg, Bericht vom __.__, zugrunde. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle
- angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten: Emissionskontingent gemäß DIN 45691 Lev in dB Teilfläche

| | Tellilacile | Emissionskontingent gemais birt 45031 Lek in db | |
|---|-----------------|--|--|
| | | tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) |
| | GE Teilfläche 1 | Wird im weiteren Verfahrens- verlauf ergänzt! | Wird im weiteren Verfahrens- verlauf ergänzt! |
| | GE Teilfläche 2 | Wird im weiteren Verfahrens- verlauf ergänzt! | Wird im weiteren Verfahrens- verlauf ergänzt! |
| Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Be | | | setzungen des Bebauungsplanes, w |

- der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Grünordnung
- Innerhalb der Industriegebiete ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Artenliste "Durchgrünung" zu pflanzen.
- Mindestens 10 % der privaten Grundstückfläche sind auf jedem Baugrundstück als reine Grünflächen anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mind. 30 Sträucher der Artenliste "Durchgrünung" zu pflanzen. Die Anlage von Rasenmulden zur Dachentwässerung ist zulässig. Weitere 10 % der privaten Grundstücksfläche können als unversiegelte Stellplatz-, Wege- oder Grünfläche angelegt werden. Der Gesamtanteil der unversiegelt zu belassenden Fläche beträgt 20 %. Zulässige Beläge sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Stellplatzanlagen auf privaten Flächen sind durch ein Baumraster zu gliedern.
- Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste im Umfeld der entstehenden Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 11 m² nicht unterschreiten, sie sind vor Befahren und Beparken zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird.
- Auf je 50 m Grabenlauf oder Rasenmulde im Bereich der öffentlichen Grünflächen/ Retentionsflächen sind mind. 3 Bäume und 10 Sträucher der Artenliste "Eingrünung" in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Mulden sind in naturnaher Bauweise herzustellen, abgetragene Oberflächen sollen soweit möglich - wieder eingebaut werden.
- Alle Lichtquellen im Außenbereich von Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.
- Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen. Mauern, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig 7.7 Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.8 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Artenliste mit ihren entsprechenden 7.9 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Aufnahme der zweckgemäßen
- Funktion des Gewerbebetriebes fertigzustellen. 7.10 Stellplätze, Zuwege sowie Lagerflächen, die aufgrund ihrer Druckbelastung nicht vollversiegelt
- gestaltet werden müssen, sind ausnahmslos versickerungsfähig zu gestalten. 7.11 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Parkhauswände, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen.
- Eingriffs/-Ausgleichsregelung
- Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 170.844 Wertpunkten erforderlich.
- Die Lage sowie das Entwicklungskonzept der Ausgleichflächen werden im weiteren Verfahren er-

Stellplatzbedarf (Art. 47 BayBO)

343

344

- Berücksichtigung folgender Vorkehrungen: 9.1 Anzahl der Garagen und Stellplätze 9.1.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der in der textlichen
 - 10.1.2 M2: Bei der Verbauung großflächiger Glasflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen (z.B. Verwendung halbtransparenter oder mattierter Scheiben, Außenjalousien, Scheiben mit geprüften Vogelschutzmustern; siehe hierzu LfU (2019)).
 - die Gebietserweiterung von der Westseite her mit einer höherwüchsigen, aus heimischen Arten bestehenden Baumhecke einzugrünen.
 - umweltverträglichsten neusten Techniken: und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2011). Dies soll für und getötet werden, bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.
 - Maßnahmen) durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter
 - ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden.
 - Für die Ausgleichsfläche gilt: Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).
 - Folgende Punkte sind bei der Anlage einer Blühfläche zu beachten: land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/) um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.
 - 10.2.2 CEF2: Pflanzung einer 300 m langen, vierreihigen Hecke mit heimischen,

um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

- 10.2.3 CEF3: Um die lokalen Baumhöhlenbrüterpopulation zu stützen, sind vier Nistkästen, vorzugsweise der Firmen Schwegler oder Hasselfeldt: - 2 x Nisthöhle U-oval (Hassselfeld, bzw. Nisthöhle 1B "oval" (Schwegler) - 2 x Nisthöhle R-32 (Hasselfeldt) bzw. Nisthöhle 1B Ø32mm (Schwegler) Im funktionalen Umfeld unter sachkundiger Anleitung im Vorfeld der Maßnahmen anzubringen.
- 10.2.4 CEF4: Anlage einer ca. 1.000 m² großen Ausgleichsfläche für den Kammmolch auf Fl.Nr. 347, Gemarkung Endsee. Es sind zwei ca. 50 m² große Flachmulden/Senken anzulegen. Ein Gewässer soll dabei etwa 30-40 cm tief sein, das andere ca. 50-80 cm. Der Muldenboden muss mit tonigem Material verdichtet werden um zu gewährleisten, dass die flachere Mulde zumindest temporär Wasser halten kann, die größere Mulde permanent. Zusätzlich ist ein mind. 100 m² großes, bis zu 1 m tiefes dauerhaft Wasser führendes Flachgewässer anzulegen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn fertiggestellt sein und die Gewässer müssen eine initiale Ufer- und Unterwasservegetation aufweisen um die ökologische Funktion zu erfüllen.
- 10.2.5 CEF5: Die Ausgleichsflächen sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Continous Ecological Functionality)

7105

- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungengeschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. BNatSchG erfolgt unter
- 10.1.1 M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis
- 10.1.3 M3: Zur Abschirmung von Lichtemmissionen, insbesondere in Richtung Endseer Berg, ist
- 10.1.4 M4: Verwendung von umweltfreundlichen Außenbeleuchtungsanlagen. Einsatz der Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer Fledermäuse auch in Zukunft eine kontinuierliche Nahrungsversorgung mit nachtaktiven Fluginsekten sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt
- Emissionsarme Anbringung und Beleuchtungszeiten der notwendigen Beleuchtung. Ausrichtung der Streuwirkung in die vom FFH-Gebiet abgewandte Seite. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-
- Berücksichtigung folgender Vorkehrungen: 10.2.1 CEF1: Anlage eines Blütenstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (2.000 m²) oder Anlage eines ebenso großen Brachstreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen,
- Abstand der Ausgleichsfläche zum nächsten Wald, Baumgruppen oder geschlossener Bebauung. Mindestens 100m.
- Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 "Blühende Landschaft" von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen,
- Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre. Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober - Ende Februar zu erfolgen. - Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung,
- standortgerechten Gehölzen (entspricht in etwa der beeinträchtigten Heckenlänge; da keine Gehölze entfernt werden, wird der Ausgleichsfaktor mit 1,0 angesetzt). Der Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn sollte mindestens 60 % betragen. Die Hecke muss mit einer Mindestbreite von fünf Metern gepflanzt werden (inkl. beidseitigem Saumstreifen von 1 m), um die ökologischen Funktionen zu erfüllen. Die Planungen zur Lage der Hecke müssen in Absprache mit einem Experten erfolgen.
- Die Lage der anzubringenden Kästen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bauvorhabens, entlang der bereits bestehenden Heckenstrukturen.
- wirkt, maximal jedoch 25 Jahre. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der

Artenliste

340

11.1 Eingrünung

Bäume II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm) gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland,

) 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 202

Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Prunus avium Vogelkirsche Traubenkirsche Prunus padus Eberesche Sorbus aucuparia

M 1:1.000

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm) gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken"

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe Corylus avellana Haselnuss Bluthartriegel Cornus sanguinea Kornelkirsche Cornus mas Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Frangula alnus Faulbaum Schlehe Prunus spinosa Rhamnus cathartica Kreuzdorn Heckenrose Rosa canina Rosa arvensis Kriechende Rose Salix alba Silberweide Salix cprea Salweide Salix cinerea Grau-Weide Salix purpurea Purpur-Weide Ligustrum vulgare Liguster Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Sambucus nigra Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Sambucus racemosa Wolliger Schneeball Viburnum lantana

11.2 Durchgrünung

Virbunum opulus

Juglans regia

Corylus avellana

I. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm) Acer platanoides Spitzahorn Weiß-Birke Betula pendula

Walnuss

Haselnuss

Gewöhnlicher Schneeball

Querqus robur Stiel-Eiche Tilia cordata 'Greenspire' Stadt-Linde II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm) Feld-Ahorn 'Elsrijk' Acer campestre 'Elsrijk'

Carpinus betulus Hainbuche Baum-Hasel Corylus colurna Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn Prunus avium Vogelkirsche

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Cornus sanguinea Bluthartriegel Cornus mas Kornelkirsche Gewöhnliche Zwergmispel Cotoneaster integerrimus Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Liguster Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche Schlehe Prunus spinosa Rosa canina Heckenrose Sambucus racemosa Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Viburnum lantana Virbunum opulus Gewöhnlicher Schneeball

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

CEF 2 Bezeichnung der Maßnahmenfläche 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den

Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) 14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im (§ 172 Abs. 1 BauGB)

5.13. Grenze des r\u00e4umlichen Geltungsbereiches

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Abstand von 40m zum Fahrbahnrand der Autobahn wird eine Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG festgesetzt

HINWEISE

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagwasser-

freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schaflosen Einleiten von

- gesammelten Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten. 3. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzgualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- 4. Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- 5. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2.5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das "Merkblatt
- über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. 7. Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs-
- ke etc. sind bei der Stadt Rothenburg o.d. Tauber, Marktplatz 1, 91541 Rothenburg o.d. Tauber während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. 8. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belaste-

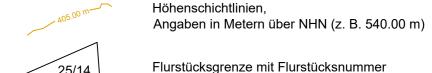
plan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwer-

- tem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. 9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
- 10. In allen Straßen bzw. Garagen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzuse-
- 11. Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortspezifischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und genehmigten Gewerbebetrieben ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

Möglicher Bahnanschluss

PLANGRUNDLAGE



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom .

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

- 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland 2. Bauabschnitt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt" in
- der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt" in
- wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . öffentlich ausgelegt. 6) Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2.
- Bauabschnitt" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Ausgefertigt

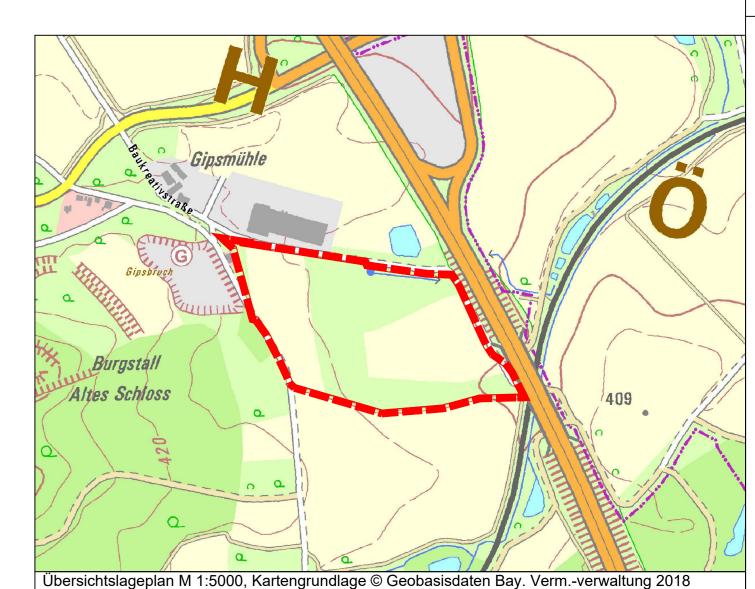
Rothenburg ob der Tauber, den

(Verbandsvorsitzende) 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbe Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt" wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2

sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Rothenburg ob der Tauber, den







Geschäftsstelle Verwaltungsgemeinschaft Laiblestraße 31 91541 Rothenburg ob der Tauber

Zweckverband Gewerbepark Rothenburg und Umland

Bebauungsplan Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. BA. mit integriertem Grünordnungsplan

Datum der Planfassung:

Planfassung:

Format letzte Änderung: DIN A0 17.04.2024 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Matthias Fleischauer Hermann Klar Nicolas Schmelter

Vorentwurf Unterschrift des Planers:

1004 - 1

17.04.2024

Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de USt-IdNr. DE315889497 https://www.tb-markert.de