Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 1*	Bauweise D
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,8*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 2*	Bauweise D
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,8*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
PD, *FD*	*9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 3*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,3*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,6*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 3a*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,35*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,7*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 3b*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,8*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 4*	Bauweise III
Grundflächenzahl *GRZ - 0,3*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,6*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 4a*	Bauweise H
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,8*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 7,00 m* *FH - 8,50 m* *WH - 6,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *II*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 5*	Bauweise a
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 1,2*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 10,00 m* *FH - 11,50 m* *WH - 9,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *III*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 6*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 0,8*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 10,00 m* *FH - 11,50 m* *WH - 9,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse (II)

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 6a*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 1,2*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 13,00 m* *FH - 14,50 m* *WH - 11,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse (III)

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Quartiersnummer *WA 6b + Gemeinbedarf*	Bauweise E
Grundflächenzahl *GRZ - 0,4*	Geschossflächenzahl *GFZ - 1,2*
Höchstmaß der baulichen Anlage *GH - 13,00 m* *FH - 14,50 m* *WH - 11,50 m*	Zahl der max. Vollgeschosse *III*

Örtliche Bauvorschriften	
Dachform	Dachneigung
SD, vSD *PD,* *FD*	*15° - 36°* *9° - 18°* *0° - 8°*

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am:	29.04.2015
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung:	18.11.2015
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:	14.12.2015 bis 22.01.2016
Beschluss zur Offenlage:	
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	
Abwägungsbeschluss:	
Satzungsbeschluss:	

Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11 Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 m.W.v. 20.09.2013)

Bisherige Vorschriften, soweit sie diesen Festsetzungen entgegen stehen, treten hiermit außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Planunterlage genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dezember 1990 (BGBl. S. 58, Jg. 1991)

Rottweil, den — Abt. 4.3 Tiefbau

gez. Roland Hönisch, Abteilungsleiter

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf hier Kita

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
BP	Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) für die Erdgeschossrohfussbodenhöhe
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über BP
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über BP
WH	Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über BP
HbA	Höhe baulicher Anlagen (Nebenanlagen, eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports) in Meter über BP

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

a	abweichende Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
vSD	versetztes Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach

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

- Straßenverkehrsflächen
- Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Öffentliche Stellplatzfläche
- Öffentliche Parkierungsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für die Bereitstellung von Abfallgefäßen am Tag der Abholung
- Einfahrtsbereich Tiefgarage

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität

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

- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Wohngebietsbezogene Erholung
- Biotopverbund
- R — Retention

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  Anlage von Dauerstaudenbereichen und Hochstaudenflächen

Standort verbindlich:

- Bäume anpflanzen mittelkronig gem. Pflanzliste I
- Bäume anpflanzen großkronig gem. Pflanzliste I
- Bäume erhalten
- Sträucher erhalten
- Biotop erhalten

Standort beispielhaft:

- Bäume anpflanzen gem. Pflanzliste I

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Carports , Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga	Garage
Cp	Carport

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Doppelhausgrundstücke, der ENRW GmbH und der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
LR2	Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugunster der ENRW GmbH
GFL3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH
LR4	Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
GFL5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, hier ca. 19,6 ha (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (HbA) bzw. Bezugspunkte (BP) in Meter über Normalhöhennull für die Erdgeschossrohfussbodenhöhe innerhalb eines Baufeldes

10. Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet
- D — Kleindenkmal - Wegekreuz
- Archäologisches Denkmal

11. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehöriger Flurstücksnummer
- Geltungsbereich betroffener Bebauungspläne
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Geplante Wegeführung durch Grünflächen
- 614.00 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m. ü.NHN
- 988m² — Geplante Grundstücksgröße
- 10.0 — Bemaßung in m.
- R3.5 — Radius
- Sichtfelder
- Abzubrechendes Gebäude

12. Füllschema Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höchstmaß baulicher Anlagen	Zahl der max. Vollgeschosse
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)	
Dachform	Dachneigung

Bestandteile der Planung

1. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
   a) dem Zeichnerischen Teil "Gesamtplan", M 1:1000 vom __.__.____
   b) dem Zeichnerischen Teil "Ausschnitt Mitte", M 1:500 vom __.__.____
   c) dem Zeichnerischen Teil "Ausschnitt West", M 1:500 vom __.__.____
   d) dem Textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom __.__.____

2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Gesamtplan", M 1:1000 vom __.__.____
   b) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Ausschnitt Mitte", M 1:500 vom __.__.____
   c) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Ausschnitt West", M 1:500 vom __.__.____
   d) dem gemeinsamen Textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom __.__.____

3. Beigefügt ist:
   a) die gemeinsame Begründung Teil 1 (Städtebau) vom __.__.____
   b) die gemeinsame Begründung Teil 2 (Umweltbericht) vom __.__.____

Ausgefertigt

Rottweil, den __.__.____

gez. Ralf Broß
Oberbürgermeister
Dienstsiegel

Planungsbüro

Bearbeiter: ge; sm, fb
Projekt-Nr.: 1881
Planformat: 1379 x 801 mm

LANDSCHAFTSARCHITEKT
PLANSTATT SENNER
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung
Breitlestraße 21, 88662 Überlingen, Telefon: 07551-9199-0, Fax: -29

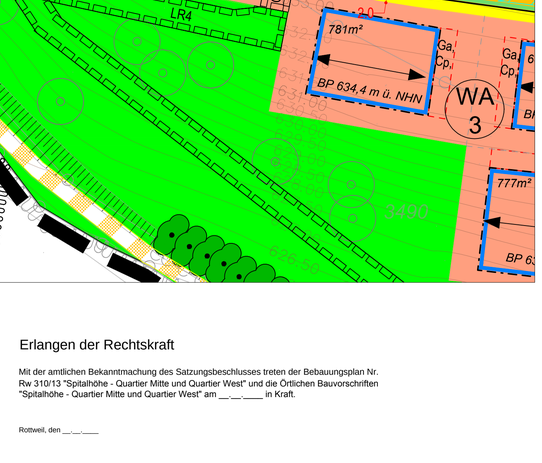
Erlangen der Rechtskraft

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Nr. Rw 310/13 "Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West" und die Örtlichen Bauvorschriften "Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West" am __.__.____ in Kraft.

Rottweil, den __.__.____

gez. Ralf Broß
Oberbürgermeister
Dienstsiegel

Übersichtsplan



Anlage 1c zur Vorlage 104/2016

Stadt Rottweil

Bebauungsplan

Beb.Plan Nr. Rw 310/13

"Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West"

Zeichnerischer Teil
"Ausschnitt West"

Datum: 20.06.2016
Stand: Offenlage

Maßstab: 1:500

0 — 10 m — 20 m — 50 m — 100 m

Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Fachbereichsleiter — gez. Lothar Huber, Dipl.-Ing.

Abteilung 4.1 Stadtplanung
Abteilungsleiterin — gez. Olga Gozdzik, Dipl.-Ing.