

BEBAUUNGSPLAN "BERLAND - 1. TEIL - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG" IN NEUFRA

STADT ROTTWEIL - LANDKREIS ROTTWEIL



Zeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEa eingeschränktes Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,9 = Grundflächenzahl (GRZ)
GHmax / GH2max = Gebäudehöhe, als Höchstmaß
EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt (HbP)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise hier: Gebäudelängen über 50 m zulässig
Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutzter Bereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

5. HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitungen gemäß Planeintrag

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

öffentliche Grünfläche (G1) hier: Saumstreifen und Pflegezufahrt
private Grünfläche (G2) hier: Schmetterlings- und Wildblümensaum
private Grünfläche (G3) hier: Sichtschutzpflanzung

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pflanzgebiet schmal-kronige Laubbäume auf privaten Grünflächen (P1) - der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden - empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
Umgrünungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) hier: Pflanzgebiet Sichtschutzpflanzung (P3) - geschlossene Pflanzung heimischer und standortgerechter Großsträucher und Sträucher - empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

8. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und offene Überdachungen von Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten ENRW und ZV Oberer Neckar Fahrrecht zugunsten Flst. Nr. 737 und für den Radverkehr
Leitungsrecht zugunsten ENRW und ZV Oberer Neckar Fahrrecht für den Radverkehr
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Richtfunkstrecke

10. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

Geltungsbereiche angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne
überplante Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne
vorhandene Bebauung
best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
Höhenlinien, Bestand
herzustellender Lärmschutzwall

11. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	
	Gebäudehöhe (GHmax), als Höchstmaß
	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am:	03.03.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:	03.03.2021
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:	vom 15.03.2021 bis 16.04.2021
Beschluss zur Offenlage:	26.10.2022
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	vom 14.11.2022 bis 16.12.2022
Abwägungsbeschluss:	
Satzungsbeschluss:	

Hinweise:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
Bisherige Vorschriften, soweit sie diesen Festsetzungen entgegen stehen, treten hiernit außer Kraft.
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 1, 4).
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).
Die Planunterlagen genügen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bestandteile der Planung:

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, M 1 : 500 vom _____
 - dem textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom _____
- die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1 : 500 vom _____
 - den örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil - in der Fassung vom _____
- Beigelegt ist
 - die gemeinsame Begründung vom _____
 - der Umweltbericht vom _____
 - der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom _____

Ausgefertigt:

Rottweil, den _____

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister
Dienststempel

Erlangen der Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan "Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung" am _____ in Kraft.

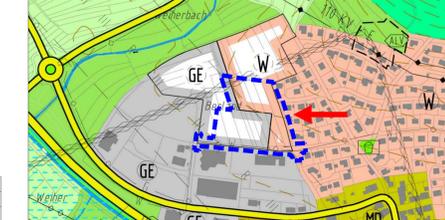
Rottweil, den _____

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister
Dienststempel

Planverfasser

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9749-0

Übersichtsplan / Ausschnitt FNP / M 1 : 10.000 i.O.



FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschafts-gasse 4 - 78628 Rottweil

Bebauungsplan
Beb-Plan-Nr. Nf 337/20 in Rottweil-Neufra
"Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung"
Zeichnerischer Teil
vom 31.01.2023, Abwägungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500
Bearbeitung: Abt. 4.1, Am

Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Fachbereichsleiter	Abteilung 4.1 Stadtplanung Abteilungsleiterin	Abteilung 4.1 Stadtplanung Sachbearbeiterin
gez. Rudolf Mager, Dipl.-Ing. (FH)	gez. Sandra Grat, Dipl.-Ing. (FH)	gez. Ulrike Ambacher, Dipl.-Ing. (FH)