



Zeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung'
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,5 = Grundflächenzahl (GRZ)
 - I = maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Beispiel)
 - WH_{max} 652,00 = maximale Wandhöhe in Metern über Normalnull (Beispiel)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - alpha abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Umgrenzung vom Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Weg'
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Weg'
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Zufahrt'
 - Zufahrtsbereich
- GRÜNORDNUNG**
 - Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Pflanzbindung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Sträucher
 - Sträucher + Heister
- SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - bestehende B-Plan - Geltungsbereich
- ZEICHNERISCHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
 - FD 0 - 5° Flachdach Dachneigung (min - max)
- HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN**
 - Bld vorhandene Bebauung (außerhalb des Geltungsbereichs)
 - 3294/1 best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr. (Beispiel)
 - geplanter Gebäudeabriss
 - Wegerecht
 - 2.50 Vermaßung in Metern (Beispiel)
 - 642.00 vermessene Höhenlage (Hinweis)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- AUFBAU DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der bauliche Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Vollgeschosse	Dachneigung/Dachform
Höhe baulicher Anlagen	Maximale Verkaufsfläche

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am:	19.05.2021
Beschluss zur Offenlage:	27.04.2022
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:	vom 23.05.2022 bis 01.07.2022
Beschluss zur erneuten Offenlage:	14.06.2023
Erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	vom 03.07.2023 bis 03.08.2023
Abwägungsbeschluss:	XX.XX.2023
Satzungsbeschluss:	XX.XX.2023

Hinweise:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01. 2023 (BGBl.2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemo) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Bestandteile der Planung:

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 21.03.2024
 - dem textlichen Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen vom 21.03.2024
 - dem textlichen Teil, Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen vom 21.03.2024
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.05.2023
- Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 21.03.2024
 - dem textlichen Teil, Örtliche Bauvorschriften vom 21.03.2024
- Beigefügt sind
 - die Begründung vom 21.03.2024
 - der Übersichtsplan Geltungsbereich vom 21.03.2024
 - der Fachbeitrag Einzelhandel vom 13.01.2023
 - der Fachbeitrag Verkehr vom 09.09.2021
 - der Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt vom 18.03.2022
 - die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vom 05.01.2022 und 21.03.2024
 - der Durchführungsvertrag

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" treten im Überlagerungsbereich bisherige planrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft und werden ersetzt.

Ausgefertigt:

Rottweil, den XX.XX.2024

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Erlangen der Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" am XX.XX.2024 in Kraft.

Rottweil, den XX.XX.2024

Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Planverfasser

Gercke GmbH & Co. KG

MODUS CONSULT

Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/86009-0 Fax 0721/86009-011

Übersichtsplan



Stadt Rottweil FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4 - 78628 Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Satzung
Beb.Plan-Nr. RW 340-21 in Rottweil

"Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"

Zeichnerischer Teil
vom 21.03.2024

Maßstab: 1 : 500 Bearbeitung: Abt. 4.1

Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Fachbereich 4 Fachbereichsleiter	Abteilung 4.1 Stadtplanung Abteilungsleiterin	Abteilung 4.1 Stadtplanung Sachbearbeiterin
Rudolf Mager, Dipl.-Ing.(FH)	Sandra Graf, Dipl.-Ing.(FH)	Ursula Krohn, Dipl.-Ing.(FH)