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 H
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	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 4	Bauweise H
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°

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:	13.07.2016
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:	01.08.2016 bis 09.09.2016
Beschluss zur erneuten Offenlage:	25.01.2017
Erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	06.02.2017 bis 20.02.2017
Abwägungsbeschluss:	26.04.2017
Satzungsbeschluss:	26.04.2017

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 24.04.2018 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)

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

Zweckbestimmung:

Bus — Bushaltestelle

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Landw. Weg — Landwirtschaftlicher Weg

Stellpl. — Öffentliche Stellplatzfläche

Öffentliche Parkierungsfläche

Fußgängerbereich

Fuß- und Radweg

V — 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

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielgelände

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 Dauerstaubereichen 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
TG	Tiefgarage

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 (Gas, Wasser, Strom) und der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
LR2	Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugunster der ENRW GmbH (Strom)
GFL3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH (Fernwärme)
LR4	Leitungsrecht innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
LR5	Leitungsrecht zugunsten der ENRW Eigenbetrieb Entwässerung
GFL6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ENRW GmbH (Gas, Wasser, Strom, Fernwärme)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (HbA) 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

888m² — 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 10.03.2017
   b) dem Zeichnerischen Teil "Ausschnitt Mitte", M 1:500 vom 10.03.2017
   c) dem Zeichnerischen Teil "Ausschnitt West", M 1:500 vom 10.03.2017
   d) dem Textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom 10.03.2017

2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Gesamtplan", M 1:1000 vom 10.03.2017
   b) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Ausschnitt Mitte", M 1:500 vom 10.03.2017
   c) dem gemeinsamen Zeichnerischen Teil "Ausschnitt West", M 1:500 vom 10.03.2017
   d) dem gemeinsamen Textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom 10.03.2017

3. Beigefügt ist:
   a) die gemeinsame Begründung Teil 1 (Städtebau) vom 10.03.2017
   b) die gemeinsame Begründung Teil 2 (Umweltbericht) vom 10.03.2017

Ausgefertigt

Rottweil, den 24.04.2018

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

Planungsbüro

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

LANDSCHAFTSARCHITEKT
PLANSTATT SENNER
Landschaftsarchitekt | Umweltplaner | Stadtentwicklung
Breitestraße 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 28.04.2018 in Kraft.

Rottweil, den 28.04.2018

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel

Übersichtsplan

Mehrfertigung

Stadt Rottweil

Bebauungsplan

Beb.Plan Nr. Rw 310/13

"Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West"

Zeichnerischer Teil
"Ausschnitt West"

Datum: 10.03.2017
Stand: Satzungsbeschluss

N

0 10 m 20 m 50 m 100 m

Maßstab: 1:500

Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

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

Abteilung 4.1 Stadtplanung
Sachbearbeiterin — gez. Stephanie Siegel, Dipl.-Ing.(FH)