

BEBAUUNGSPLAN "BRONNENKOHLRAUZEN" IN HAUSEN
STADT ROTTWEIL - LANDKREIS ROTTWEIL



Zeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II = Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ)
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- P** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
hier: öffentliche Parkplatzfläche
- V** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich
- lw** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlicher Weg
- h** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
hier: Geh- und Radweg
- ZW** Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
hier: Zufahrt Wohngebäude
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN,
DIE DEM KLIMAWANDEL GEGENÜBERWIRKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- U** hier: Umspannstation
6. HAUPTVERSORGUNGSLIENEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Leitungen
gemäß Planeintrag
- oberirdische Leitungen
gemäß Planeintrag
7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V** öffentliche Grünfläche
hier: Verkehrsgrün
- ex** öffentliche Grünfläche
hier: extensives Grünland, Blumenwiese
- g** öffentliche Grünfläche
hier: Spielplatz
8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A2** - Entwicklung eines Streuobstbestandes und Ortsrandeinschneidung
auf Magerwiesen
- A3** - Erhaltung und Entwicklung von Magerwiesen (FFH-Lebensraumtyp 65.10)
- A3** - naturnah gestaltetes Retentionsbecken mit wechselseitigen Wiesenflächen, Ansaat
von Hochstaudenfluren (300 m²) und standortgerechten Baum- und Strauchgruppen
9. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG, RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- R** naturnah gestaltetes Retentionsbecken zur Rückhaltung, Versickerung und
verzögerten Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser
- M** naturnah gestaltete Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser
10. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1** Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste 1
- 2** Pflanzgebot klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste 2
- 3** Pflanzgebot Bäume und Solitärsträucher im Bereich des Retentionsbeckens
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste 3
- 4** Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen
- der festgesetzte Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste 4
- 5** Pflanzgebot Hausbaum
- je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum
oder Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen
- der Standort kann frei gewählt werden
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste
- 6** Pflanzgebot Strauchpflanzung im Bereich des Retentionsbeckens
- gruppenweise Pflanzung heimischer und standortgerechter Sträucher
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste
- Qualität Sträucher: Str. 21 v., 60-100 cm
11. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7** Pflanzbindung
- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten,
zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor während und nach der Bauphase
12. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN
- 8** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 10** Höhenlage; Bezugspunkt für die Höhe
baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 11** Umgrenzungen von Gesamtanlagen,
die dem Denkmalschutz unterliegen
- 12** eingetragenes Kulturdenkmal
- 13** Altatlantenkartierung Landkreis Rottweil
- 14** Wasserschutzgebiet mit Schutzzonen
14. SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN
- 15** vorhandene Bebauung
- 16** best. Flurstücksgrenzen
mit Flurstücksnummern
- 17** geplante Grundstücksgrenze
- 18** Höhenlinien, Bestand
- 19** Sichtfelder
- Bestandshöhen Bauwerke
TH=Traufhöhe, FH=Firsthöhe
FD=Flachdach
- entfallende Gehölze
- mögliche Bauplatz-Nummer
- geplante Straßenachse
- Straßendurchlass zur Ableitung
von Oberflächenwasser
15. NUTZUNGSSCHABLONE
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---------------------------|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
- | Höhe der baulichen Anlagen | |
|--------------------------------|-------------------------|
| WH = maximale Wandhöhe | FH = maximale Firsthöhe |
| Dachform / Dachneigung | Bauweise |
| SD = Satteldach, PD = Pultdach | |
| vPD = versetztes Pultdach | |

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss am: 17.01.2018
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung: 12.12.2018
- 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 28.01.2019
bis 01.03.2019
- Beschluss zur Offenlage: 11.12.2019
- 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 20.01.2020
bis 21.02.2020
- Abwägungsbeschluss: 22.07.2020
- Satzungsbeschluss: 22.07.2020

Hinweise:

- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Bisherige Vorschriften, soweit sie diesen Festsetzungen entgegen stehen,
treten hiermit außer Kraft.
- Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019.
- Die Planunterlage genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung
vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017.

Bestandteile der Planung:

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
a) dem zeichnerischen Teil, M 1 : 500 vom 29.06.2020
b) dem textlichen Teil - Bebauungsvorschriften vom 29.06.2020
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1 : 500 vom 29.06.2020
b) den örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil - in der Fassung vom 29.06.2020
3. Beigefügt ist
a) die gemeinsame Begründung vom 29.06.2020
b) der Umweltbericht vom 29.06.2020
c) der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 14.11.2018 / 20.11.2019 / 29.06.2020

Ausgefertigt:

Rottweil, den 14.12.2020

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienststempel

Erlangen der Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan
"Brunnenkohlrauzen" am 19.12.2020 in Kraft.

Rottweil, den 19.12.2020

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienststempel

Planverfasser

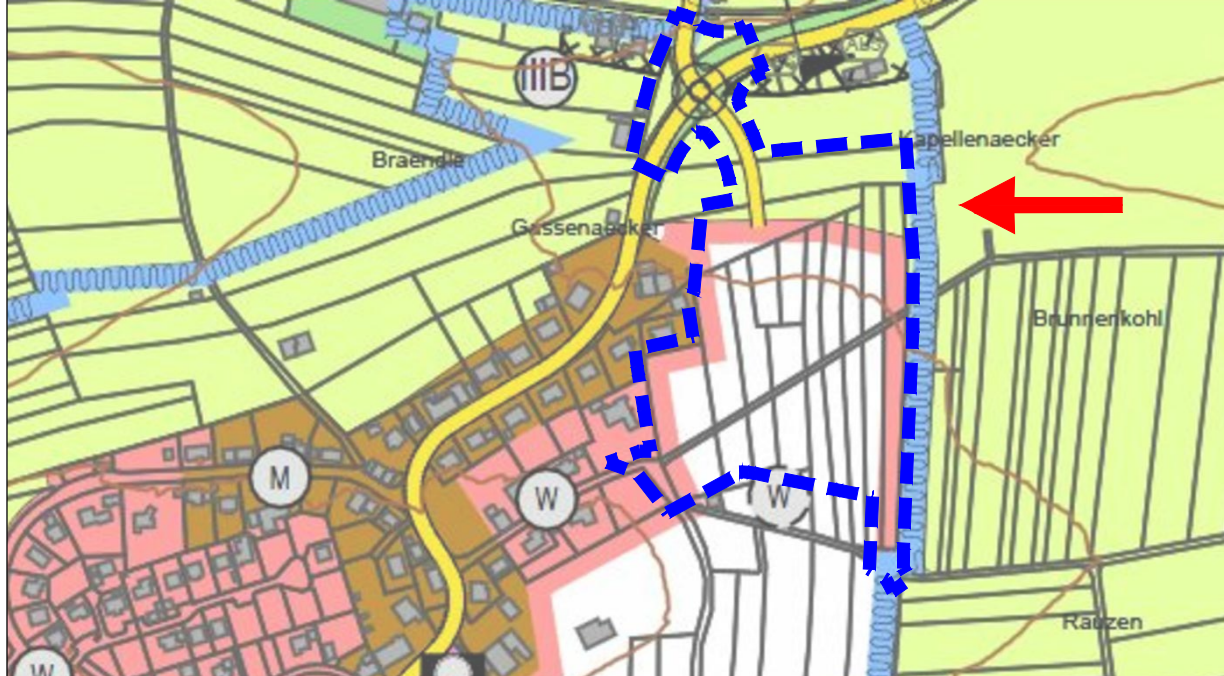
BÜRO GFRÖRER
UNIVERSITÄT · VERKEHR · STADTPLANUNG

Büro Englingen
Hohenzollernstr. 1
72186 Englingen
Tel.: 07143/29455-0
info@buero-gfroerer.de

Büro Dornstetten
Schulhofstraße 4
72380 Dornstetten
Tel.: 07143/29455-0
info@buero-gfroerer.de

Büro Oeningen
Cottbus-Damm-Str. 2
88696 Oeningen
Tel.: 07151/83098-0
info@buero-gfroerer.de

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



Stadt Rottweil
Bebauungsplan
Beb. Plan-Nr. Ha 311/113 in Rottweil-Hausen
"Brunnenkohlrauzen"
Zeichnerischer Teil
vom 29.06.2020, Satzungsbeschluss

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftgasse 4 - 78628 Rottweil

Mehrferfertigung

Maßstab: 1 : 500

Bearbeitung: Abt. 4.1, Am

Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Fachbereich 4 Fachbereichsleiter	Abteilung 4.1 Stadtplanung Abteilungsleiter	Abteilung 4.1 Stadtplanung Sachbearbeiter
gez. Lothar Huber, Dipl.-Ing.	gez. Sandra Graf, Dipl.-Ing. (FH)	gez. Ulrike Ambacher, Dipl.-Ing. (FH)