



Legende

- Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung |
| max. Wandhöhe
max. Firsthöhe | |
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
 0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl
 II/III Anzahl der Vollgeschosse
 WH/ FH Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH)/ Firsthöhe (FH)) i.V.m. mit § 9 Abs. 3 BauGB (Höhenlage)
 - Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 o offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig/ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Hauptfirstrichtung
 - höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 2WE/6WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
 - Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
 Straßenbegrenzungslinie
 - Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Kanal (unterirdisch)
 - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Regenrückhaltebecken (RRB) (Entwurfszeichnung RRB unverbindlich)
 - Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche (o.G.1 -o.G.5): Zweckbestimmung "Wiesensaum" bzw. "CEF-Fläche-Zaunedeckse" bzw. "Verkehrsgrün"
 private Grünfläche: Zweckbestimmung "Grabeland" (p.G.1) bzw. "Gartenfläche" (p.G.2)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 Wasserfläche Bauerbach
 - Flächen für aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 Aufschüttung/Wall
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 M1: Anlegen eines extensiven Wiesensaums
 M2: CEF-Maßnahme Brutvögel - Anbringung von Nistkästen
 M3: CEF-Fläche - Zaunedeckse
 - Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Leitungsrecht (L1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser
 Leitungsrecht (L2) zu Gunsten zukünftiger Grundstückseigentümer
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Erhaltung Einzelbaum
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 Straßenböschungen
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 räumlicher Geltungsbereich
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung
 Straßenachse mit Achshöhen
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 geschütztes Biotop gem. § 30 Abs.2 Nr. 4 BNatSchG

Nutzungsschablonen

WA 1 2 WE/ Gebäude	II	WA 2 6 WE/ Gebäude	III
0,35	0,7	0,4	1,2
o	SD 35-45°	o	SD 15°-30°
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA 3 2 WE/ Gebäude	
0,35	0,7
o	SD 35-45°
WH= 6,5m	

Lage in der Stadt: unmaßstäblich



Verfahrensdaten:	Ausfertigung:
Aufstellungsbeschluss: ___/___/2021	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ___/___/2022 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.
Vorläufiger Entwurf: ___/___/2021	
Entwurfsbilligung: ___/___/2021	
Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022	Bretten, ___/___/2022
Zweite Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022	Für den Gemeinderat:
Dritte Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022	Wolff Oberbürgermeister
Satzungsbeschluss: ___/___/___	
Wolff Oberbürgermeister	

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. ___ vom ___ öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.



Projekt:	
Bebauungsplan "Obere Krautgärten - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften	
Gemarkung:	Maßstab: 1: 500
Bauerbach	Fassung vom: 26.07.2022
Plan:	Rechtsplan/ Überarbeiteter Entwurf
bearbeitet: 06.2022 Oechsner	gezeichnet: 06.2022 WCB
geplant: 06.2022 WCB	
Stadtentwicklung und Baurecht Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de	Weber Consulting Beratungs GmbH Bauschlöter Str. 62 75117 Pforzheim, Mail:info@weber-consulting.de