



Legende

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Anzahl Wohneinheiten	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
max. Wandhöhe max. Firsthöhe	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. 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)

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirsrichtung

4. Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

Straßenbegrenzungslinie

5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Kanal (unterirdisch)

6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (ö.G.1 -ö.G.4): Zweckbestimmung "Wiesensaum" bzw. "CEF-Fläche-Zauneidechse" bzw. "Verkehrsgrün".

private Grünfläche (p.G.): Zweckbestimmung "Garabeland"

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche Bauerbach

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Anlegen eines extensiven Wiesensaums/
M3: CEF-Fläche - Zauneidechse

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (L1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser

11. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung Einzelbaum

Anpflanzung Einzelbaum (Pfg 1 und Pfg 2)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Straßenböschungen

13. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

räumlicher Geltungsbereich

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung

Strachennachse mit Achshöhen

15. NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME (§9 Abs. 6 BauGB)

geschütztes Biotop gem. § 30 Abs.2 Nr. 4 BNatSchG

Nutzungsschablonen

WA 1 2 WE/ Gebäude	II
0,35	0,7
o	SD 35-45°
WH= 6,5m	

WA 2	III
0,4	1,2
o	SD 15°-30°
WH= 8,0 m FH = 11,5 m	

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

Lage in der Stadt: unmaßstäblich



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: ___/___/2021
Vorläufiger Entwurf: ___/___/2021
Entwurfsbilligung: ___/___/2021
Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022
Satzungsbeschluss: ___/___/___

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ___/___/___ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.

Bretten, ___/___/2021
Für den Gemeinderat:

Wolff
Oberbürgermeister

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: Bauerbach	Maßstab: 1: 500
Plan: Rechtsplan/ Entwurf	Fassung vom: 14.12.2021
bearbeitet: 11.2021 Oechsner	gezeichnet: 11.2021 WCB
geplant: 11.2021 WCB	
Stadtentwicklung und Baurecht Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de	