



Bebauungsplan "Obere Krutgärten - 1. Änderung",
 der Stadt Bretten,
 Gemarkung Bauerbach
-Rechtsplan/ Entwurf -
 Stadtentwicklung und Baurecht Dezember 2021

M:1:1000

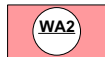
Legende

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

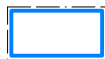


Anzahl der Vollgeschosse

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)

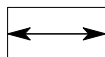
o offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung

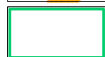
4. Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsflächen

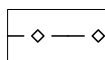


öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"



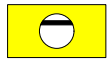
Straßenbegrenzungslinie

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)**

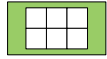


Regenrückhaltebecken

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)



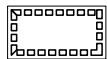
Wasserfläche Bauerbach

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)

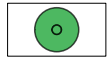


Leitungsrecht (L1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser

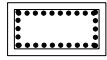
11. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhaltung Einzelbaum

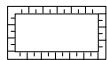


Anpflanzung Einzelbaum (Pfg 1 und Pfg 2)



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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



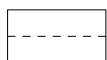
Straßenböschungen

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

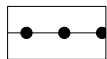


räumlicher Geltungsbereich

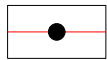
14. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung




Strachenachse mit Achshöhen


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




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

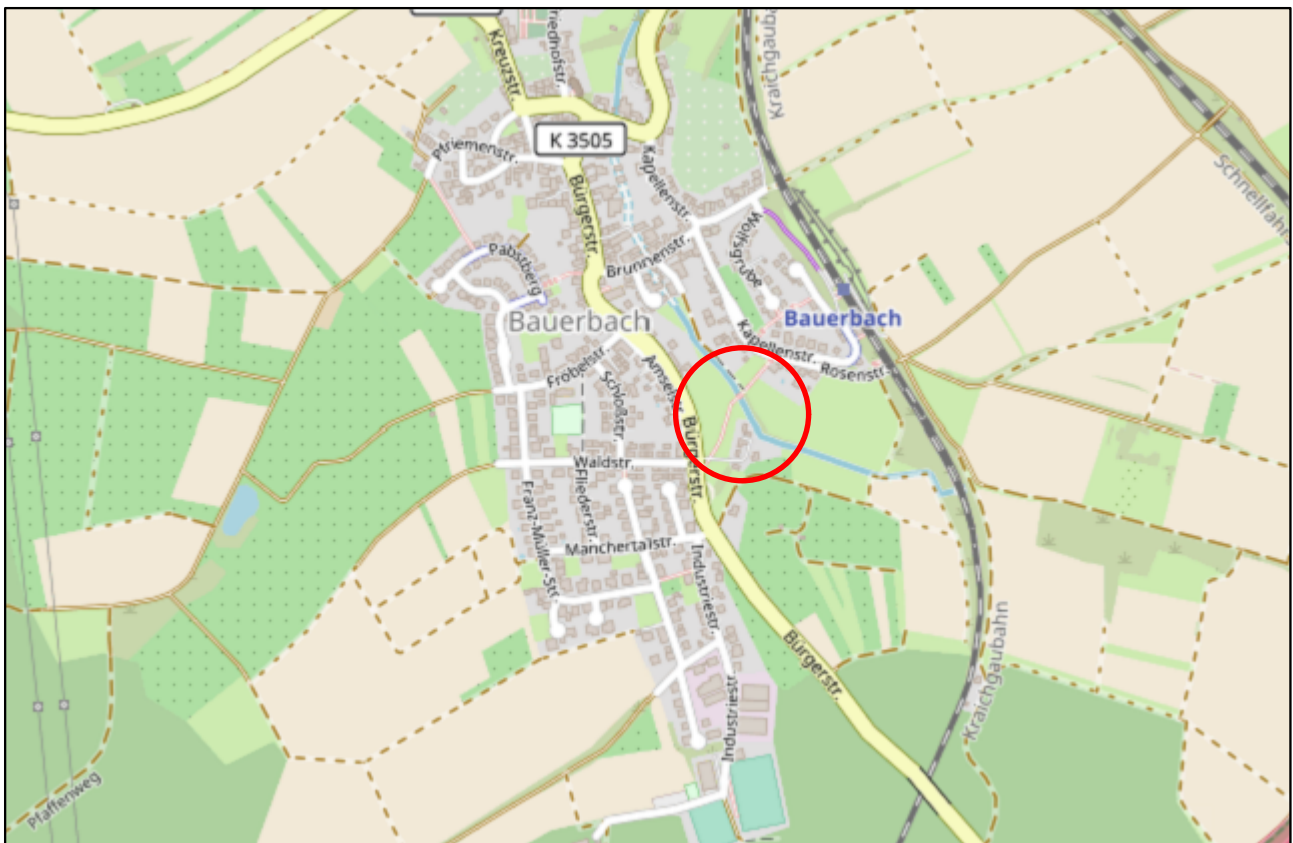
Nutzungsschablonen

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: _____._____

Wolff
 Oberbürgermeister

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

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:
Bauerbach		1: 500
Plan:		Fassung vom:
Rechtsplan/ Entwurf		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		