

Obere Krautgärten - 1. Änderung Bebaungsplan - 3. Entwurf



Bebaungsplan "Obere Krautgärten - 1. Änderung",
der Stadt Bretten,
Gemarkung Bauerbach
-Rechtsplan/ Überarbeiteter Entwurf -
Stadtentwicklung und Baurecht Juli 2022

M:1:1000



Melanchthonstadt Bretten

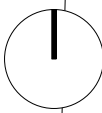


Bebauungsplan "Obere Krautgärten - 1. Änderung",
der Stadt Bretten,

Gemarkung Bauerbach

-Rechtsplan/ Überarbeiteter Entwurf -
Verortung Artenschutzmaßnahme M2

Stadtentwicklung und Baurecht Juli 2022



M:1:1000



**Bebauungsplan "Obere Krutgärten - 1. Änderung",
der Stadt Bretten,**

Gemarkung Bauerbach

**-Rechtsplan/ Überarbeiteter Entwurf -
Verortung Artenschutzmaßnahme M2**

Stadtentwicklung und Baurecht Juli 2022


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

 Geschossflächenzahl


II/III Anzahl der Vollgeschosse

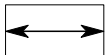
WH/ FH Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH)/ Firsthöhe (FH))
i.V.m. mit § 9 Abs. 3 BauGB (Höhenlage)

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung 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

4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2WE/6WE Anzahl der Wohnheiten pro Wohngebäude

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

 öffentliche Verkehrsflächen

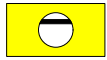
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

 Straßenbegrenzungslinie

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

 Kanal (unterirdisch)

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

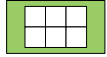


Regenrückhaltebecken (RRB) (Entwurfszeichnung unverbindlich)

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



öffentliche Grünfläche (ö.G.1 -ö.G.5): Zweckbestimmung "Wiesensaum" bzw. "CEF-Fläche-Zauneidechse" bzw. "Verkehrsgrün".



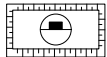
private Grünfläche Zweckbestimmung "Grabeland" (p.G.1):bzw. "Gartenfläche" (p.G. 2)

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



Wasserfläche Bauerbach

10. Flächen für aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Aufschüttung/Wall

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



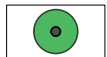
M1: Anlegen eines extensiven Wiesensaums/
M2: CEF-Maßnahme Brutvögel - Anbringung von Nisthästen
M3: CEF-Fläche - Zauneidechse

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

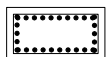


Leitungsrecht (L1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser
Leitungsrecht (L2) zu Gunsten zukünftiger Grundstückseigentümer

13. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhaltung Einzelbaum



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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



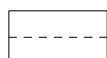
Straßenböschungen

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

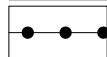


räumlicher Geltungsbereich

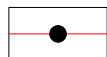
16. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung




Strachenachse mit Achshöhen


17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§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 6 WE/ Gebäude	III
0,4	1,2
o 	SD 15°-30°
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:

Aufstellungsbeschluss: ___.__.2021
 Vorläufiger Entwurf: ___.__.2021
 Entwurfsbilligung: ___.__.2021

Offenlage: ___.__.22 bis einschl. ___.__.2022

Zweite Offenlage:
 ___.__.22 bis einschl. ___.__.2022

Dritte 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, ___.__.2022

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: 1: 1000
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 Bauschlötter Str. 62 75117 Pforzheim, Mail: info@weber-consulting.de	