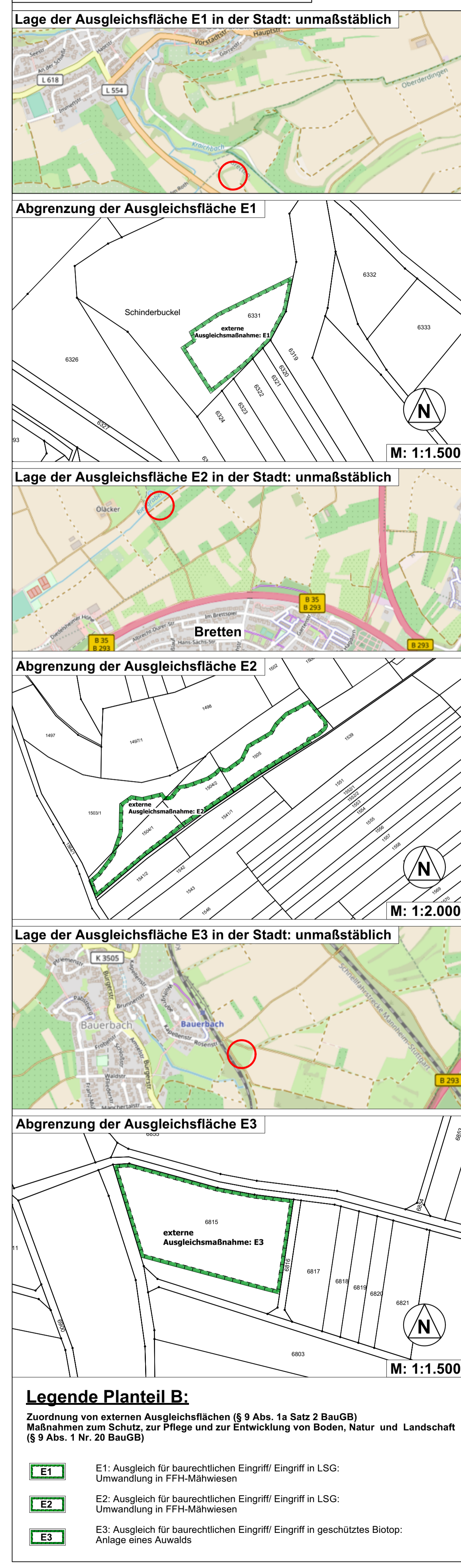


**PLANZEICHNUNG PLANTEIL A:**



**PLANZEICHNUNG PLANTEIL B:**



**Legende Planenteil A:**

- Nutzungsschablone**
- |   |                           |
|---|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung<br>Anzahl Wohneinheiten | Anzahl der Vollgeschosse  |
| Grundflächenzahl (GRZ)                            | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise  | Dachform/<br>Dachneigung  |
| max. Wandhöhe<br>max. Firsthöhe                   |                           |
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
    - WA 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/ GH Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) Firsthöhe (FH) Gebäudehöhe) 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
    - E, D, H nur Einzelhäuser/ Doppelhäuser/ Haushruppen
    - Hauptfrüchtigung
  - 4.höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ZWE/BWE** Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
  - 5. Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - öffentliche Verkehrsflächen
    - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
    - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Einfahrtsbereich
  - 6. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    - Aufstellfläche für Müllbehälter
  - 7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    - Rückhalteulder/ Regenrückhaltebecken
  - 8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - öffentliche Grünflächen (G.G.1 -G.G.4)
  - 9. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
    - Kanal (unterirdisch)
  - 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**
    - Wasserfläche Bauerbach
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
  - 11. Flächen für aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
    - Aufschüttung/Wall als Maßnahme gegen Starkregeneignisse
  - 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - M1-M4: Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen
  - 13. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Leitungsrecht (L1) und Gehrecht (G1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser, Gehrecht (G2) zu Gunsten von Flurstück Nr. 6892
  - 14. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    - Anpflanzung Einzelbaum
    - Erhalt Einzelbaum
    - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Lärmpegelbereiche III/ Lärmpegelbereich IV
    - Pegelbereiche > 50 dB (A) nachts - Erfordernis von Lüftungseinrichtungen
  - 16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
    - Straßenböschungen
  - 17. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
    - räumlicher Geltungsbereich
  - 18. SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung
    - Straßenachse mit Achshöhen (wird im weiteren Verlauf ergänzt)
  - 19. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)**
    - Landschaftschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG sowie geschütztes Biotop gem. § 30 Abs.2 Nr. 4 BNatSchG

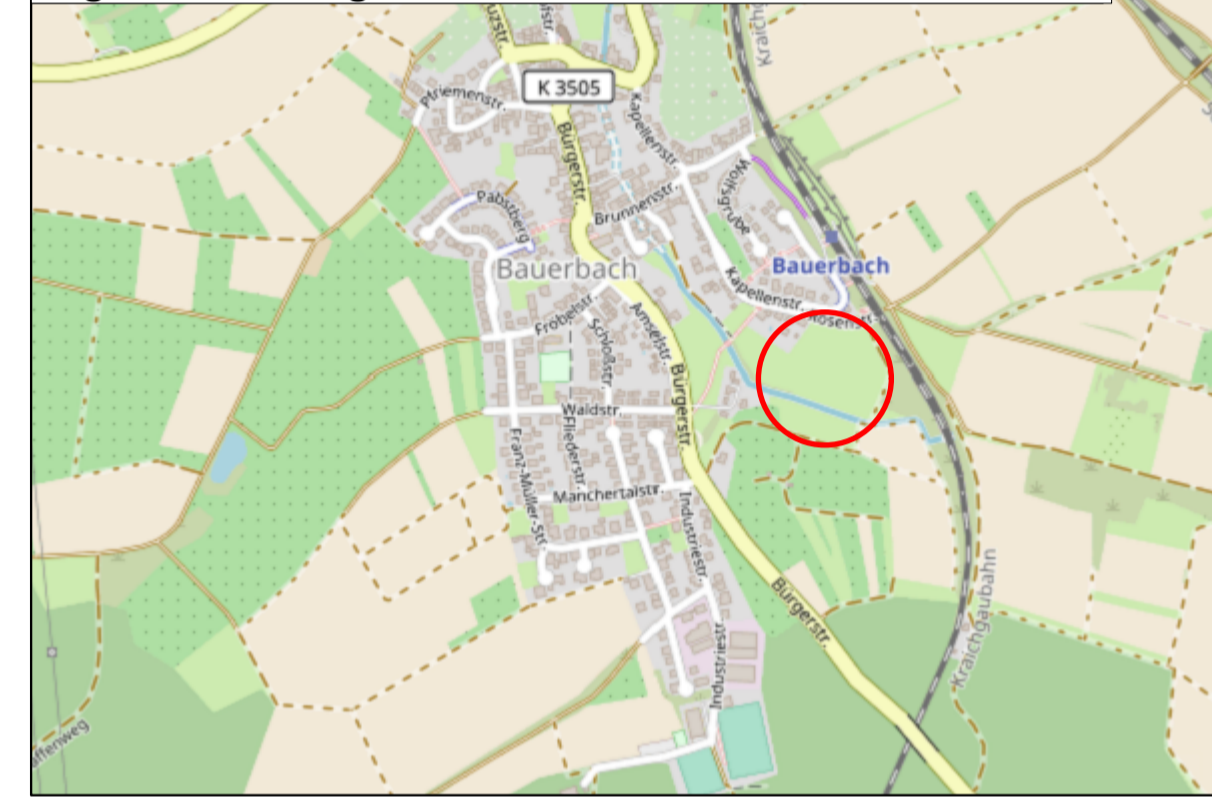
**Nutzungsschablonen**

<b>WA1</b> 2 WE/ Gebäude	<b>II</b>	<b>WA1b</b> 2 WE/ Gebäude	<b>II</b>
0,35	0,7	0,35	0,7
o	SD 35-45°	o	SD 35-45°
WH= 6,5m		WH= 4,5m	

<b>WA2</b> 2 WE/ Gebäude	<b>II</b>	<b>WA3</b> 6 WE/ Gebäude	<b>III</b>
0,4	0,8	0,4	1,2
o	SD 35-45°	o	SD 15°-30° oder FD
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH= 11,0 m oder GH= 9,5 m bei FD	

**Lage des Geltungsbereichs in der Stadt: unmaßstäblich**



<b>Verfahrensdaten:</b>	<b>Ausfertigung:</b>
Aufstellungsbeschluss: _____2022	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.
Vorläufiger Entwurf: _____2022	Bretten, _____2023
Entwurfsbilligung: _____2022	Für den Gemeinderat:
Frühzeitige Beteiligung: _____2022 bis _____2022	Wolf Oberbürgermeister
Offenlage: _____23 bis _____2023	
Satzungsbeschluss: _____	
Wolf 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 "Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften**

**Gemarkung:**  
**Bauerbach**

**Plan:**  
**Rechtsplan/ Vorentwurf**

bearbeitet: 10.2022 Oechsner  
Stadtentwicklung und Baurecht  
Untere Kirchgasse 9,  
75015 Bretten, www.bretten.de

gezeichnet: 11.2022 WCB  
Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlotter Str. 62  
75117 Pforzheim, Mail: info@weber-consulting.de

geplant: 11.2022 WCB

Maßstab:  
**1: 500**

Fassung vom:  
**22.11.2022**