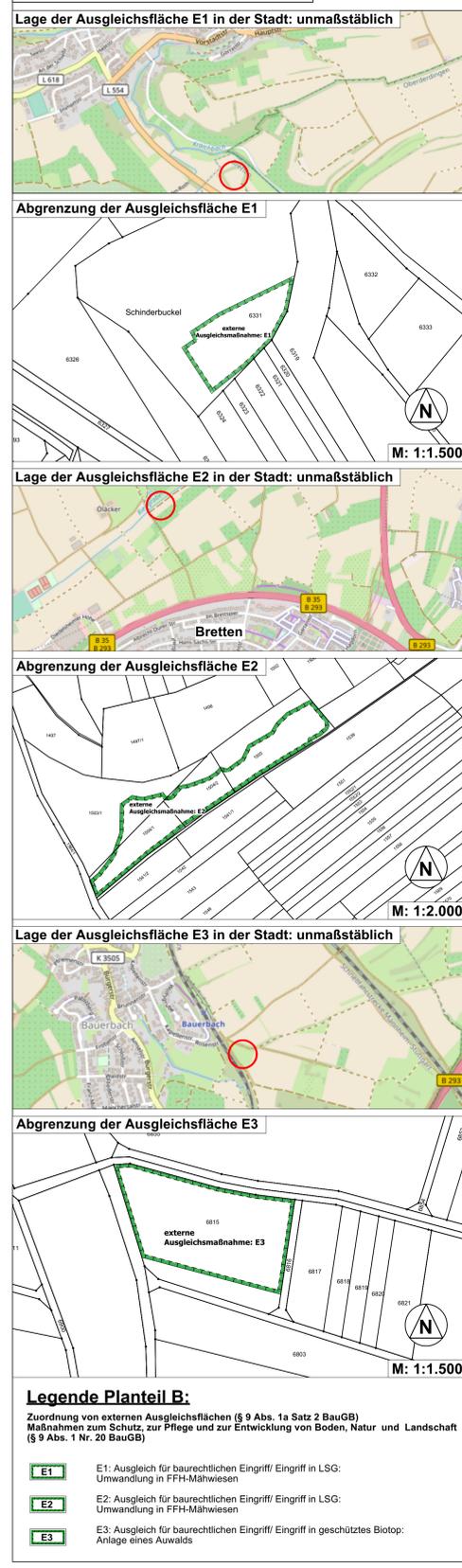


PLANZEICHNUNG PLANTEIL A:



PLANZEICHNUNG PLANTEIL B:



Legende Planenteil A:

- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung
Anzahl Wohneinheiten | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform/
Dachneigung |
| max. Wandhöhe
max. Firsthöhe | |
- PLANRECHTLICHE 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
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ZWE/BWE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
 - Verkehrsfächen/ Anschluss an Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfächen
 - öffentliche Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
 - öffentliche Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsbereich
 - Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Aufstellfläche für Müllbehälter
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Rückhalteulder/ Regenrückhaltebecken
 - Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen (G.G.1 -G.G.4)
 - Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Kanal (unterirdisch)
 - 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
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Aufschüttung/Wall als Maßnahme gegen Starkregeneignisse
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M1 - M4: Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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 (wird im weiteren Verlauf ergänzt)
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG sowie geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG

Nutzungsschablonen

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

WA2 2 WE/ Gebäude	II	WA3 6 WE/ Gebäude	III
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



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	___/___/2022	Ausfertigung:	___/___/2022
Vorläufiger Entwurf:	___/___/2022	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.	
Entwurfsbilligung:	___/___/2022		
Frühzeitige Beteiligung:	___/___/2022 bis einschließlich ___/___/2022	Bretten, ___/___/2023	
Offenlage:	___/___/23 bis einschließlich ___/___/2023	Für den Gemeinderat:	
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

Maßstab: **1: 500**

Fassung vom: **22.11.2022**

gearbeitet: 10.2022 Oechsner
bearbeitet: 11.2022 WCB
geplant: 11.2022 WCB

Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9,
75015 Bretten, www.bretten.de

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