



### Legende

- 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)**
    - WA2 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 Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH)/ Firsthöhe (FH)) 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 ED nur Einzelhäuser zulässig/ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - Hauptfirstrichtung
  - höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - 2WE/6WE Anzahl der Wohneinheiten/ Wohngebäude
  - Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - öffentliche Verkehrsflächen
    - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
    - Kanal (unterirdisch)
  - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
    - Regenrückhaltebecken (RRB)
  - 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 (p.G. 1 und p.G. 2): Zweckbestimmung "Grabeland" bzw. Gartenfläche
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
    - Wasserfläche Bauerbach
  - Flächen für aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
    - Aufschüttung/Wall
  - 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: Anbringung von Nisthästen  
M3: CEF-Fläche - Zauneidechse
  - 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
  - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    - Erhaltung Einzelbaum
    - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 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
    - Strachennachse mit Achshöhen
  - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
    - geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG

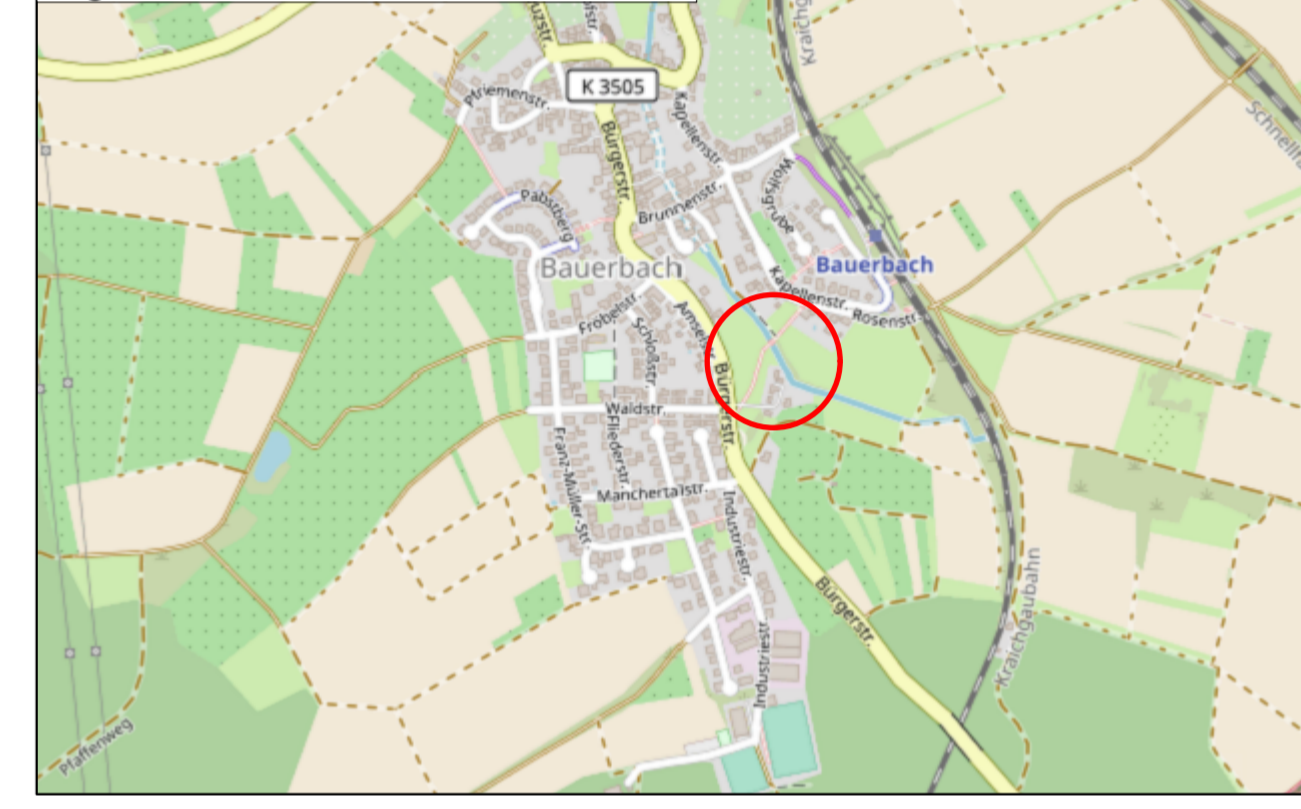
### Nutzungsschablonen

<b>WA 1</b> 2 WE/ Gebäude	<b>II</b>	<b>WA 2</b> 6 WE/ Gebäude	<b>III</b>
0,35	0,7	0,4	1,2
o E	SD 35-45°	o E	SD 15°-30°
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

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

### Lage in der Stadt: unmaßstäblich



<b>Verfahrensdaten:</b>	<b>Ausfertigung:</b>
Aufstellungsbeschluss: ___/___/2021	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.
Vorläufiger Entwurf: ___/___/2021	Bretten, ___/___/2022
Entwurfsbilligung: ___/___/2021	Für den Gemeinderat:
Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022	Wolff Oberbürgermeister
Erneute Offenlage: ___/___/22 bis einschl. ___/___/2022	
Satzungsbeschluss: ___/___/___	
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:	<b>Bebauungsplan "Obere Krautgärten - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften</b>	
Gemarkung:	<b>Bauerbach</b>	Maßstab: <b>1: 500</b>
Plan:	<b>Rechtsplan/ Überarbeiteter Entwurf</b>	Fassung vom: <b>12.04.2022</b>
bearbeitet: 03.2022 Oechsner	gezeichnet: 03.2022 WCB	geplant: 03.2022 WCB
Stadtentwicklung und Baurecht Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de	Weber Consulting Beratungs GmbH Bauschlöter Str. 62 75117 Plorzhelm, Mail:info@weber-consulting.de	