## Legende

### Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung<br>Anzahl Wohneinheiten | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung |
| max. Wandhöhe<br>max. Firsthöhe | |

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

WA2 — 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

**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

E, ED — 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 Wohnheinheiten 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 RRB 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 Grunfläche: 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 Bodenshcätzen (§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: Anbringung von Nistkästen
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, Strächern 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 räumlichenGeltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

räumlicher Geltungsbereich

**16. SONSTIGE PLANZEICHEN**

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung

Straßenachse mit Achshöhen

**17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)**

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

## Nutzungsschablonen

| WA 1<br>2 WE/ Gebäude | II |
|---|---|
| 0,35 | (0,7) |
| o E | SD 35-45° |
| WH= 6,5m | |

| WA 2<br>6 WE/ Gebäude | III |
|---|---|
| 0,4 | (1,2) |
| o E | SD 15°-30° |
| WH= 7,5 m<br>FH = 11,0 m | |

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

**Lage in der Stadt: unmaßstäblich**

| Verfahrensdaten: | | Ausfertigung: |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss: | 14.11.2021 | Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.09.2022 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen. |
| Vorläufiger Entwurf: | 14.11.2021 | |
| Entwurfsbilligung: | 12.01.2022 | |
| Offenlage: | 20.01.22 bis einschl. 17.02.2022 | Bretten, 21.05.2022 |
| Zweite Offenlage: | 23.04.22 bis einschl. 30.05.2022 | Für den Gemeinderat: |
| Dritte Offenlage: | 04.08.22 bis einschl. 05.09.2022 | |
| Satzungsbeschluss: | 27.09.2022 | |

Wolf
Oberbürgermeister

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.

Melanchthon Stadt Bretten

1. FERTIGUNG

Projekt:

**Bebauungsplan "Obere Krautgärten - 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften**

Gemarkung:

**Bauerbach**

Plan:

**Rechtsplan/ Plan zur Beschlussfassung**

N

Maßstab: **1: 500**

Fassung vom: **27.09.2022**

| bearbeitet: | gezeichnet: | geplant: |
|---|---|---|
| 08.2022 Oechsner | 08.2022 WCB | 08.2022 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