

# "Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung" Bebaungsplan - 2. Entwurf - Planteil A



Bebauungsplan "Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung",

der Stadt Bretten,

Gemarkung Bauerbach

-Rechtsplan/ 2. Entwurf

Stadtentwicklung und Baurecht 23. April 2024

M:1:1.250



# Legende Planteil A:

## 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

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)

### 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/ Doppelhäuser/ Haushruppen



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"



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)**



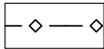
Rückhaltemulde/ Regenrückhaltebecken

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



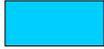
öffentliche Grünflächen (ö.G.1 -ö.G.4)

**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 Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

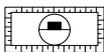


Wasserfläche Bauerbach



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

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



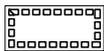
Aufschüttung/Wall als Maßnahme gegen Starkregenereignisse

**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)**

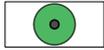


Leitungsrecht (L1) und Gehrecht (G1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser. Gehrecht (G2) zu Gunsten von Flurstück Nr. 6892.

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



Anpflanzung Einzelbaum



Erhalt Einzelbaum

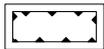


Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

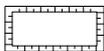


Lärmpegelbereiche III/ Lärmpegelbereich IV



Pegelbereiche > 50 dB (A) nachts - Erfordernis von üftungseinrichtungen

**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

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



Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG sowie geschütztes Biotop gem. § 30 Abs.2 Nr. 4 BNatSchG

# Nutzungsschablonen

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

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

<b>WA2</b> 2 WE/ Gebäude	<b>II</b>
0,4	0,8
o  	SD 35-45°
WH= 6,5m	

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

## Lage des Geltungsbereichs in der Stadt: unmaßstäblich



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 10.05.2022  
 Vorläufiger Entwurf: 22.11.2022  
 Entwurfsbilligung: \_\_.\_\_.2022

Frühzeitige Beteiligung:  
 09.12.2022 bis einschl. 20.01.2023

Offenlage:  
 16.02.2024 bis einschl. 18.03.2024

Zweite Offenlage:  
 \_\_.\_\_.2024 bis einschl. \_\_.\_\_.2024

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, \_\_.\_\_.2024

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:		
<p><b>Bebauungsplan "Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften</b></p>		
Gemarkung:		Maßstab:
<p><b>Bauerbach</b></p>		<p><b>1: 500</b></p>
Plan:		Fassung vom:
<p><b>Rechtsplan/ 2.Entwurf</b></p>		<p><b>23.04.2024</b></p>
bearbeitet: 03.2024 Oechsner	gezeichnet: 03.2024 WCB	geplant: 03.2024 WCB
<p><b>Stadtentwicklung und Baurecht</b>          Untere Kirchgasse 9,          75015 Bretten, www.bretten.de</p>	<p><b>Weber Consulting Beratungs GmbH</b>          Bauschlötter Str. 62          75117 Pforzheim, Mail:info@weber-consulting.de</p>	
		