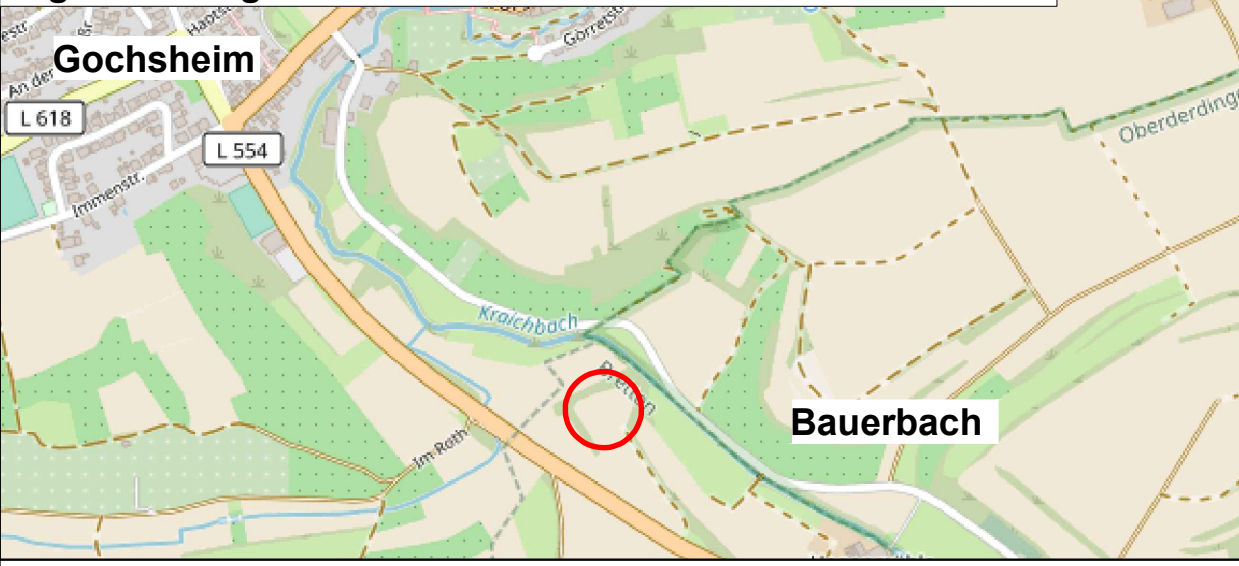


PLANZEICHNUNG PLANTEIL A:



PLANZEICHNUNG PLANTEIL B:

Lage der Ausgleichsfläche E1 in der Stadt: unmaßstäblich



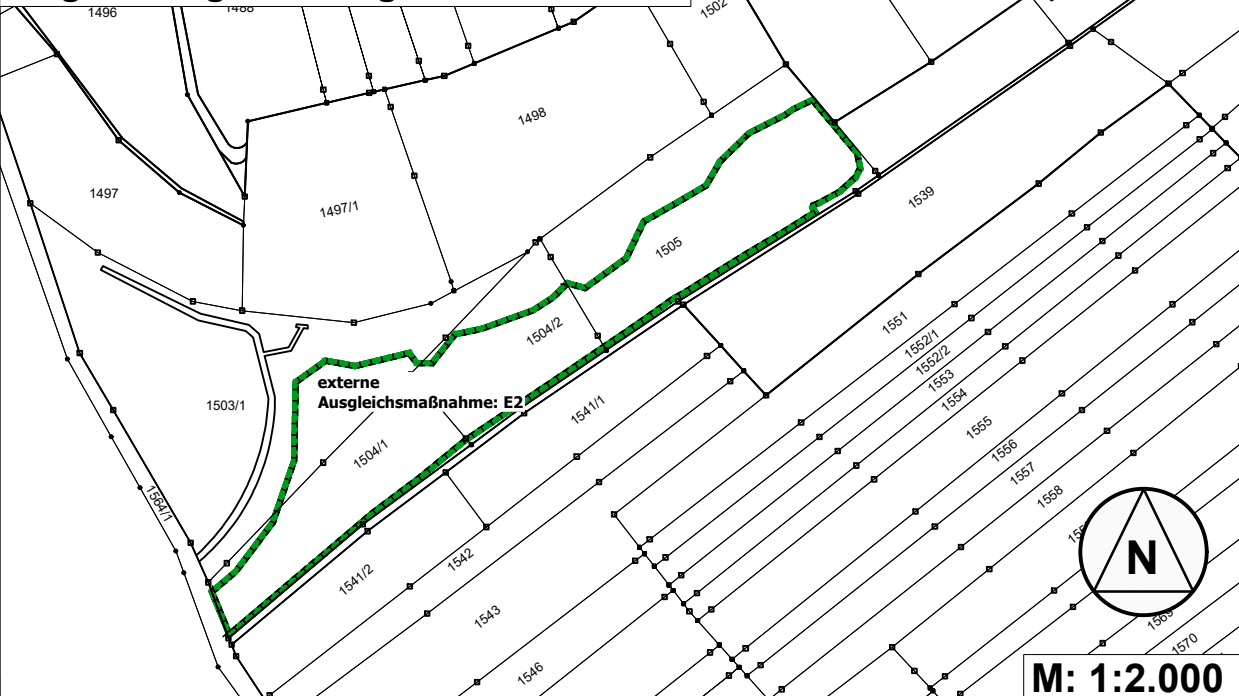
Abgrenzung der Ausgleichsfläche E1



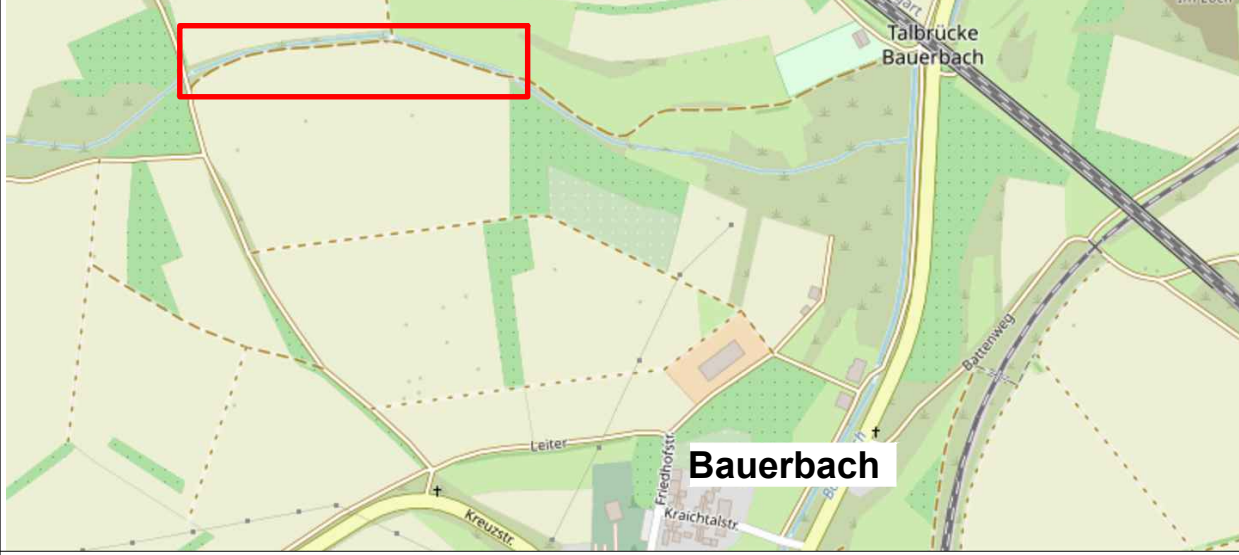
Lage der Ausgleichsfläche E2 in der Stadt: unmaßstäblich



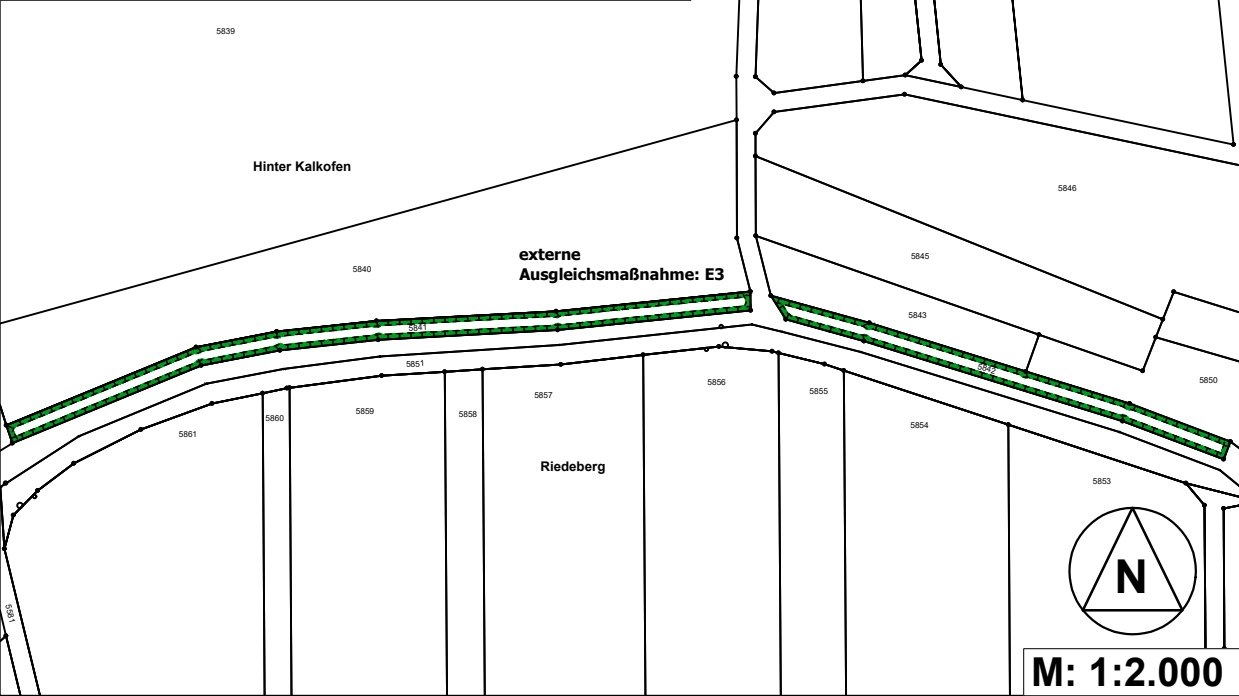
Abgrenzung der Ausgleichsfläche E2



Lage der Ausgleichsfläche E3 in der Stadt: unmaßstäblich



Abgrenzung der Ausgleichsfläche E3



Legende Planteil A:

Nutzungsschablone

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

W 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 (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, D, H nur Einzelhäuser/ Doppelhäuser/ Haushorppen

H Hauptfirstrichtung

4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2WE/WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

5. Verkehrsflächen/ Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o öffentliche Verkehrsflächen

P öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"

o 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)

M Aufstellfläche für Müllbehälter

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R Rückhalteulde/ Regenrückhaltebecken

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

o öffentliche Grünflächen (0,5 G.1 - 0,5 G.4)

9. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

o Kanal (unterirdisch)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

W Wasserfläche Bauerbach

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

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

M 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)

L 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/ Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

A Anpflanzung Einzelbaum

E 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)

L Lärmpegelbereiche III/ Lärmpegelbereich IV

P 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)

S Straßenböschungen

17. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

räumlicher Geltungsbereich

18. SONSTIGE PLANZEICHEN

v vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung

Straßenachse mit Achshöhen

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

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

Legende Planteil B:

Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

E1

E1: Ausgleich für baurechtlichen Eingriff/ Eingriff in LSG: Umwandlung in FFH-Mähwiesen

E2

E2: Ausgleich für baurechtlichen Eingriff/ Eingriff in LSG: Umwandlung in FFH-Mähwiesen

E3

E3: Ausgleich für Eingriff in geschütztes Biotop/ Ausgleich für baurechtlichen Eingriff: Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens

Nutzungsschablonen

WA1 2 WE/ Gebäude	II	WA1b 2 WE/ Gebäude	II
0,35	0,7	0,35	0,7
o	E	o	E
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	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

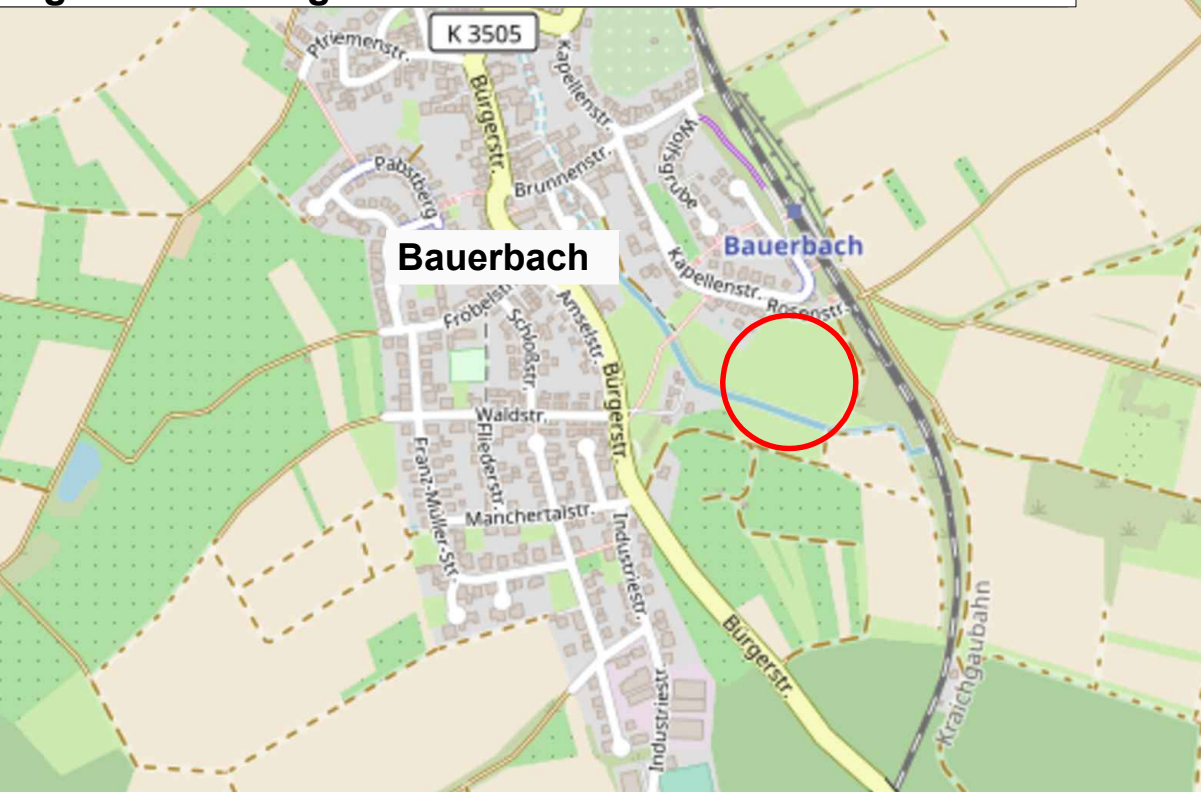
WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

WA1 2 WE	II	WA1 2 WE	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o	D	o	E
WH= 6,5m		WH= 7,5 m FH = 11,0 m	

Lage des Geltungsbereichs in der Stadt: unmaßstäblich



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 10.05.2022

Vorläufiger Entwurf: 22.11.2022

Entwurfsbilligung: 09.12.2022

Frühzeitige Beteiligung: 09.12.2022 bis 20.01.2023

Offenlage: 16.02.2024 bis 18.03.2024

Zweite Offenlage: 03.05.2024 bis 22.05.2024

Satzungsbeschluss: 18.06.2024

Wolff Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.06.2024 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.

Bretten, 18.06.2024

Für den Gemeinderat:

Wolff Oberbürgermeister

STADT BRETTEN

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. 20 vom 18.06.2024 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

bearbeitet: 03.2024 Oechsner

gezeichnet: 03.2024 WCB

geplant: 03.2024 WCB

Stadtentwicklung und Baurecht

Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de

Weber Consulting Beratungs GmbH

Bauschlöter Str. 62, 75117 Pforzheim, Mail:info@weber-consulting.de

Wolff Oberbürgermeister

STADT BRETTEN

Wolff Oberbürgermeister

STADT BRETTEN

Wolff Oberbürgermeister

STADT BRETTEN