



Legende

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Anzahl Wohneinheiten

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

max. Wandhöhe
max. Firsthöhe

WA 1
2 WE/Gebäude

WA 2
6 WE/Gebäude

WA 3
2 WE/Gebäude

II

0,35

0

SD 35-45°

WH= 6,5m

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

0,4

0,8

III/III

WH/ FH

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig/ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Hauptfahrsrichtung

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

2 WE/WE

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 verbindlich)

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

öffentliche Grünfläche (o.G. 1 u. o.G. 5): Zweckbestimmung "Wissensraum" bzw. "CEF-Fläche-Zaunedeckse" bzw. "Verkehrsgrün"

private Grünfläche: Zweckbestimmung "Grabeland" (p.G. 1) bzw. "Gartenfläche" (p.G. 2)

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

Wasserfläche Bauerbach

10. Flächen für aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 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 Wissensraums/
M2: Anbringung von Nistkästen
M3: CEF-Fläche - Zaunedeckse

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, Sträuchern 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. 20 BauGB)

Straßenbischungen

15. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 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

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

WA 3	WA 3	0,7
2 WE/Gebäude	0,35	0,7
0	0	SD 35-45°
SD 35-45°	WH= 6,5m	

Verfahrensdaten:

Ausfertigungsdatum: 14.04.2021

Aufstellungsbeschluss: 14.04.2021

Vorläufiger Entwurf: 14.04.2021

Entwurfskategorie: 14.04.2021

Offenlage: 14.04.22

Zweite Offenlage: 14.04.22

Dritte Offenlage: 14.04.22

Satzungsbeschluss: 14.04.22

Wolff

Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die schriftlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.04.2021 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.

Bretten, 14.04.2022

Für den Gemeinderat:

Wolff

Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. 1 vom 14.04.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.

Projekt:

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

Gemarkung:

Bauerbach

Plan:

Rechtsplan/ Plan zur Beschlussfassung

bearbeitet: 08.2022 Oechter

gezeichnet: 08.2022 WCB

Stadtentwicklung und Baurecht

Ulrich Kirchhase 9

75117 Bretten, www.bretten.de

geplant: 08.2022 WCB

27.09.2022

geplant: 08.2022 WCB

Weber Consulting Beratungs GmbH

Bauschiller Str. 62

75117 Pforzheim, Mailinfo@weber-consulting.de

Weber Consulting

Maßstab:

1: 500

Fassung vom:

27.09.2022

N