

Bebauungsplan 'Raitäcker'

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB): 17.12.2019

Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange -beschleunigtes Verfahren § 13b BauGB- (§§ 3 II, 4 II BauGB): 20.04.2021

Veröffentlichung der Offenlage (§§ 3 II, 4 II BauGB): 14.05.2021

Öffentliche Auslegung (§3 II BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 II BauGB): vom: 25.05.2021 bis: 25.06.2021

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 VII, 3 II, 4 II BauGB) und Beschluss zur erneuten Beteiligung: 24.08.2021

Veröffentlichung zur nochmaligen Beteiligung (§ 4a III BauGB): 03.09.2021

Nochmalige öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a III BauGB): vom: 13.12.2021 bis: 13.10.2021

Abwägung der Stellungnahmen aus der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 VII, 4a III BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB): 16.11.2021

Veröffentlichung, damit Inkrafttreten:

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 16.11.2021

A. Grassi
Afnick Grassi, Bürgermeister



I. GESETZLICHE GRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
WH = maximale Wandhöhe	
FH = maximale Firsthöhe	
(i.V. mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 3.1)	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen 0 offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

hier: Umspannstation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

oberirdisch, hier: 110 kV-Freileitung

unterirdisch, hier: Mischwasserkanal

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsgrün

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzbindung Feldhecke

- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

Pflanzgebot 1 auf privaten Grundstücksflächen

- Lockere Heckenelemente mit standorttypischen und gebietsheimischen Sträuchern

Pflanzbindung Einzelbaum

- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

Anpflanzen: ortstypische und bewerte Arten und Sorten des Streuobstbaumes

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

- Naturnahe Gestaltung des 'Lukasgrabens', einschließlich der Beseitigung von Verdolungen
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Streuobstbestände
- Erhaltung der vorhandenen Mahdweiden-Flächen
- Anlage von Biotopstrukturen für Reptilien (Waldeideckse)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen hier: Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

Gewässer, Bach

bestehender 'Lukasgraben', Rückbau (verdolter) Bachabschnitt und Verlegung

Uferschutzstreifen nach § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung des von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Unverbindliche Planzeichen

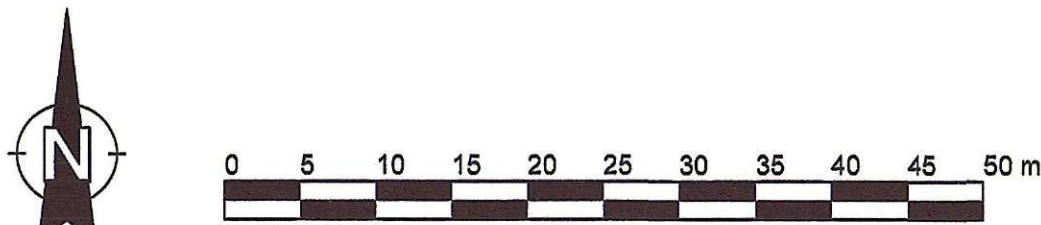
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

geplante Grundstücksgrenzen

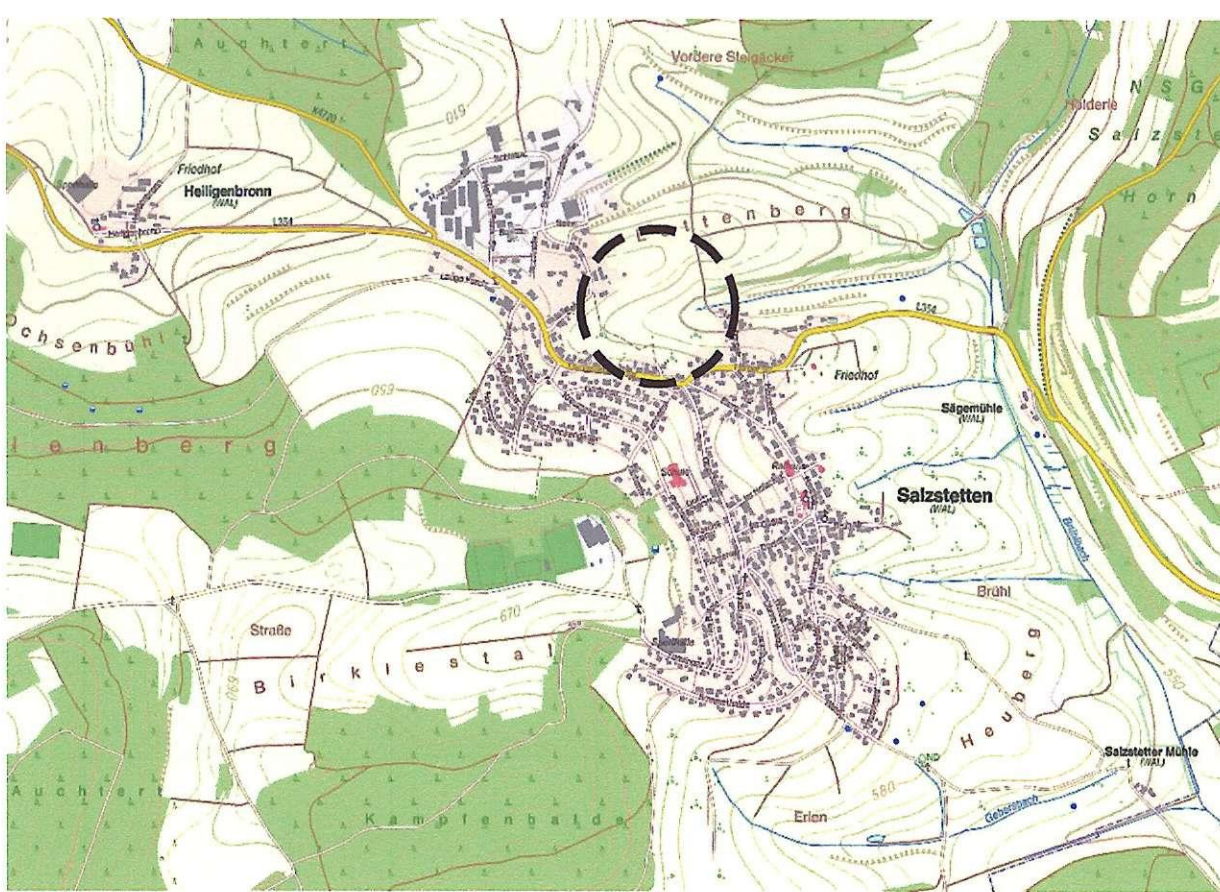
mögliche Bauplatznummer

Gebäudebestand

Gebäudebestand, Abruch



Lage im Raum



1	20.04.2021	St	Entwurf
2	24.08.2021	St	Geltungsbereich, Pflanzgebot, Leitungsrecht
3	16.11.2021	St	keine Änderung, Satzungsbeschluss
Index	Datum	Name	Art der Änderung

Gemeindeverwaltungsverband
Dornstetten
Verbandsbauream

Hauptstraße 18
72280 Dornstetten
Tel.: 07443/9604-0
Fax: 07443/9604-19

Gemeinde Waldachtal - Gemarkung Salzstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan 'Raitäcker'

Verfahren nach § 13b BauGB

ZEICHNERISCHER TEIL -
LAGEPLAN

1:16,9 cm x 66,4 cm	Datum	Unterschrift
Gezeichnet	16.11.2021	St
Plannummer	19-0246Lag	SS
Maßstab	1:500	