

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



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

der Stadt Bretten,  
Gemarkung Bauerbach  
-Rechtsplan/ Entwurf

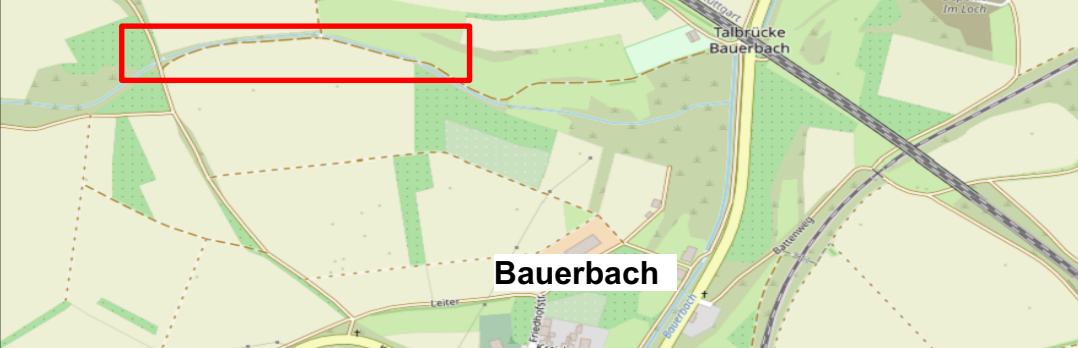
Stadtentwicklung und Baurecht 30. Januar 2024

M:1:1.250

Lage der Ausgleichsfläche E1 in der Stadt.



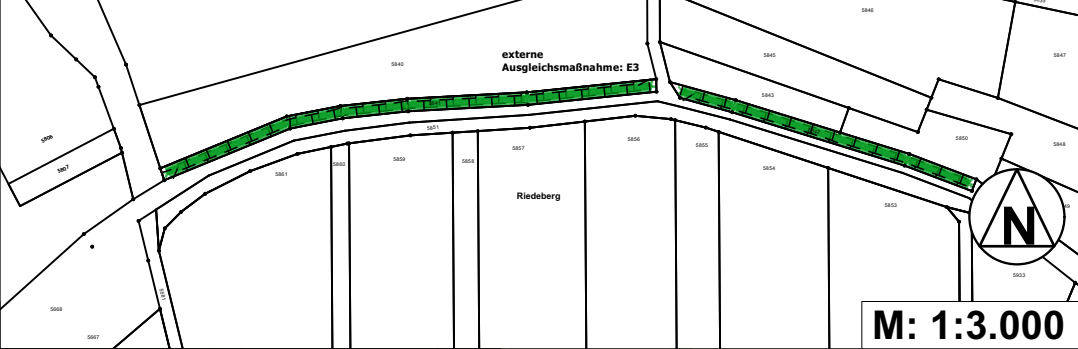
Lage der Ausgleichsfläche E3 in der Stadt.



Abgrenzung der Ausgleichsfläche E1



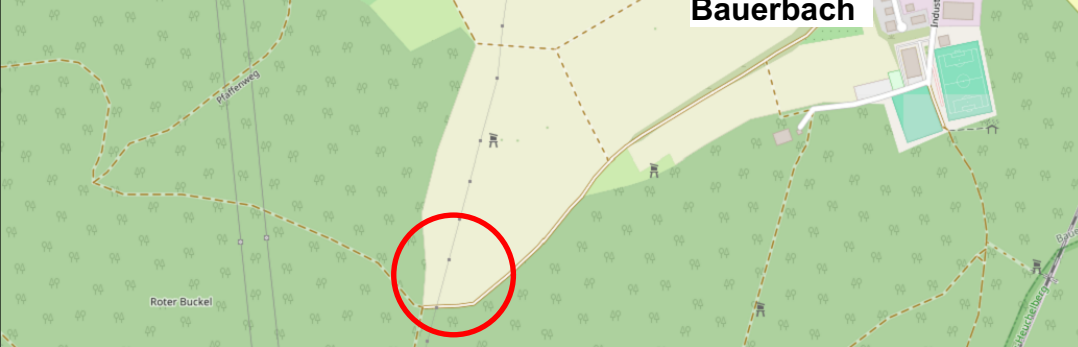
Abgrenzung der Ausgleichsfläche E3



Lage der Ausgleichsfläche E2 in der Stadt.



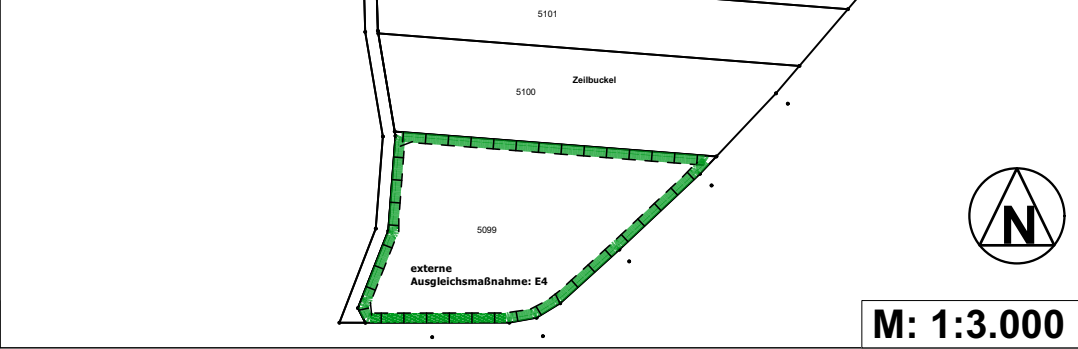
Lage der Ausgleichsfläche E4 in der Stadt.



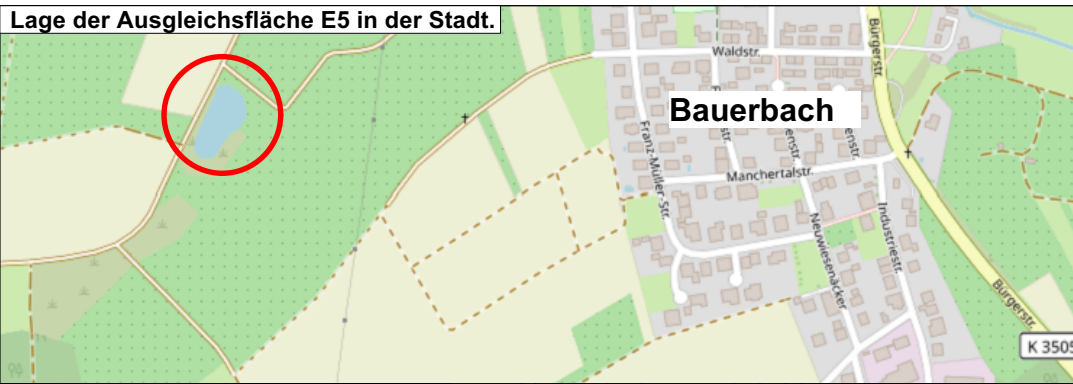
Abgrenzung der Ausgleichsfläche E2



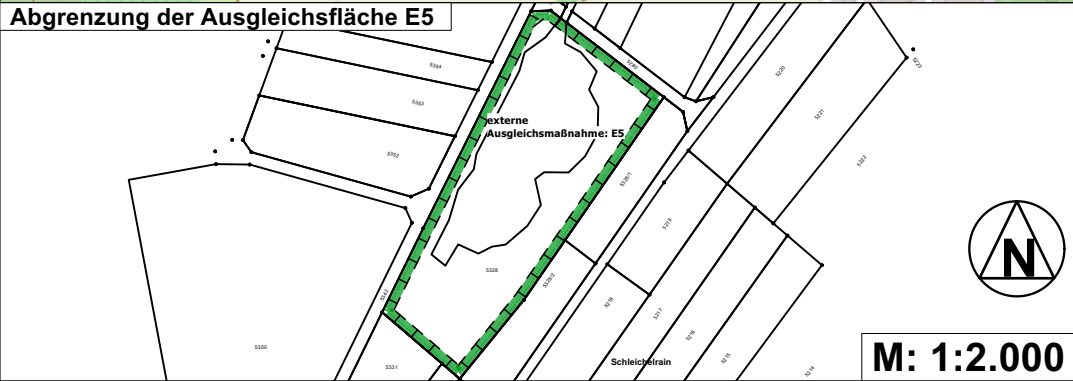
Abgrenzung der Ausgleichsfläche E4



Lage der Ausgleichsfläche E5 in der Stadt.



Abgrenzung der Ausgleichsfläche E5



## Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan - Entwurf - Planteil B

### 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 Auwaldstreifens

**E4**

E4: Ausgleich für baurechtlichen Eingriff:  
Entwicklung einer Streuobstwiese

**E5**

E5: Ausgleich für baurechtlichen Eingriff:  
Anlage eines Amphibienlaichgewässers

# 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)

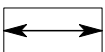
o offene Bauweise



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)



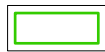
öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"



Straßenbegrenzungslinie



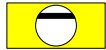
Einfahrtsbereich

### 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)**



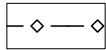
Rückhaltemulde/ Regenrückhaltebecken

**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)**

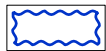


Kanal (unterirdisch)

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

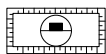


Wasserfläche Bauerbach



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

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



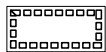
Aufschüttung/Wall als Maßnahme gegen Starkregenereignisse

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



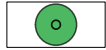
M1 - M4: Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen

**13. Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

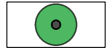


Leitungsrecht (L1) und Gehrecht (G1) zu Gunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser. Gehrecht (G2) zu Gunsten von Flurstück Nr. 6892.

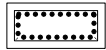
**14. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Strächern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**



Anpflanzung Einzelbaum



Erhalt Einzelbaum



Erhaltung von Bäumen und Strächern

**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)**



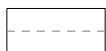
Straßenböschungen

**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 (wird im weiteren Verlauf ergänzt)


**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: \_\_.\_\_.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.

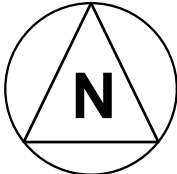
Bretten, \_\_.\_\_.2024

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.



<p>Projekt:</p> <p><b>Bebauungsplan "Beim Weiherbrunnen - 1. Änderung und Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften</b></p> <p>Gemarkung:</p> <p><b>Bauerbach</b></p> <p>Plan:</p> <p><b>Rechtsplan/ Entwurf</b></p>		
	<p>Maßstab:</p> <p><b>1: 500</b></p>	
	<p>Fassung vom:</p> <p><b>30.01.2024</b></p>	
<p>bearbeitet: 12.2023 Oechsner</p>	<p>gezeichnet: 12.2023 WCB</p>	<p>geplant: 12.2023 WCB</p>
<p><b>Stadtentwicklung und Baurecht</b>        Untere Kirchgasse 9,        75015 Bretten, www.bretten.de</p>	<p><b>Weber Consulting Beratungs GmbH</b>        Bauschlotter Str. 62        75117 Pforzheim, Mail:info@weber-consulting.de</p> 