



MFH 1	IV
0,4	GHmax = 11,50m
FD, SD, WD 40°	E
max. 8 WE	

MFH 2	III
0,4	GHmax = 8,50m
FD, SD, WD 40°	E
max. 2 WE	

Legende:

- Nutzung entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2023 / 10.07.2024.
- Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, Garage im Erdgeschoss und oberirdischen Stellplätzen
- Maß der baulichen Nutzung
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - FD, SD, WD Flachdach, Satteldach, Walmdach, 40° Dachneigung
 - E nur Einzelhäuser zulässig
- Nutzungsschablone, Füllschema
- | | |
|------------------------------------|--|
| Art der Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | GHmax. |
| Dachform / Dachneigung | Bauweise (z. B. nur Einzelhäuser zulässig) |
| max. Zahl der Wohnungen je Gebäude | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigfußboden (in m ü. NN)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- Pflanzgebot (pfg), gemäß Textteil.
 - Pflanzgebot für Gehölz, Sträucher (pfg1)
- Sonstige Planzeichen
- Ein- / Ausfahrbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Bebauungsplangrenze "Riedstrasse"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Whs 29 (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) vorhandene Bebauung
 - geplantes Bauvorhaben
 - Die Gebäudelängsachsen bzw. die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen, bzw. Richtungskreuzen festzusetzen.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀)
 - Extrem Hochwasser (HQ_{extrem})
 - Überschwemmungsgebiet (festgesetzt durch Rechtsverordnung nach WG a. F.)
 - Fahrbahnrand Kfz-Verkehr (überschlägiger Abtrag Anhang des Luftbildes / ohne Vermessung)
- Quelle: LUBW: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Baden-Württemberg, Stand: 04.04.2023.

Gesetzliche Grundlagen

BauGB in der Fassung vom zuletzt geändert am	03.11.2017	20.12.2023
BauNVO in der Fassung vom zuletzt geändert am	21.11.2017	03.07.2023
LBO in der Fassung vom zuletzt geändert am	05.03.2010	20.11.2023
PlanzV90 in der Fassung vom zuletzt geändert am	18.12.1990	14.06.2021
WHG in der Fassung vom zuletzt geändert am	31.07.2009	22.12.2023
GemO in der Fassung vom zuletzt geändert am	24.07.2000	27.06.2023
KSG in der Fassung vom zuletzt geändert am	27.06.2023	07.02.2023
BNatSchG in der Fassung vom zuletzt geändert am	29.07.2009	08.12.2022

Fläche:	0,23 ha	
Aufstellungsbeschluss vom:	27.04.2023	§2(1) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung vom:	30.06.2023	
Auslegungsbeschluss vom:	27.04.2023	§3(2) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung vom:	30.06.2023	
Öffentliche Auslegung vom:	10.07.2023	§3(2) BauGB
11.08.2023		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:	10.07.2023	§4(2) BauGB
11.08.2023		
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	25.07.2024	§7(1) BauGB
erneuter Auslegungsbeschluss	25.07.2024	§3(2) BauGB
Ortsübliche Bakanntmachung	xx.xx.2024	§3(2) BauGB
erneute Öffentliche Auslegung	xx.xx.2024	§3(2) BauGB
xx.xx.2024		
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:	xx.xx.2024	§4(2) BauGB
xx.xx.2024		
erneute Öffentliche Auslegung	xx.xx.2024	§3(2) BauGB
xx.xx.2024		
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:	25.07.2024	§7(1) BauGB
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Bretzfeld		
- über Bebauungsplan:	---,---,---	(§10 BauGB)
- über örtliche Bauvorschriften:	---,---,---	(§74 LBO)

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bretzfeld, den ---,---,---
Martin Piott, Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit
Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ---,---,--- §10(3) BauGB
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zur Beurkundung:
Bretzfeld, den
Martin Piott, Bürgermeister

Sofern Bestandsleitungen anderer Versorgungsträger in diesem Plan aufgeführt sind, übernimmt der Planverfasser keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben. Der Auftragnehmer hat sich vor Baubeginn von sämtlichen Versorgungsträgern einweisen zu lassen.

Alle Maße sind vor Ort und vor Baubeginn vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfen. Dies gilt insbesondere für die Anschlüsse an bestehende Kanäle und Versorgungsleitungen (Höhe, Nennweite, Material), sowie für die Anschlußhöhen an bestehende Straßen/ Wege sowie an private Hofzufahrten. Unstimmigkeiten sind umgehend bei der Bauleitung anzuzeigen.

Planungsgrundlagen:

Koordinatensystem	: ETRS89_UTM32	Stand	10.08.2022
Höhenbezug	:	vom	2024
Liegenschaftskataster	: LRA Hohenlohekreis - Vermessungsamt		
Vermessung	: Kühn Architekten		
Leitungsbestand	:		
Kanalisation	: Gemeinde Bretzfeld	vom	15.03.2023
Wasserversorgung	: Gemeinde Bretzfeld	vom	15.03.2023
Gas	:	vom	
Telekommunikation	: Telekom	vom	13.02.2023
Energie	: Netze BW	vom	13.02.2023

Für Fremdpläne wird keine Gewähr übernommen !

Gemeinde Bretzfeld
Adolzfurter Straße

vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung
"Riedstrasse, 1 Änderung"

Entwurf vom 27.04.2023 / 25.07.2024 Projekt 07ZSO22016

Städtebau	bearbeitet	10.07.2024	mma/msf	Anlage
	gezeichnet	10.07.2024	sgr	
	geprüft	10.07.2024	dme	
Bebauungsplan zeichnerischer Teil	Maßstab	1:500	Plan-Nr.	00SB03BP00002
	Plangröße:	0.40 m²		

Auftraggeber / Antragsteller:
Gemeinde Bretzfeld
Adolzfurter Straße 12
74626 Bretzfeld

Planverfasser:
BIT STADT+UMWELT
BIT Stadt+Umwelt GmbH
Spitalhof, Altstadt 36
74613 Öhringen
Telefon: +49 7941 9241-0
Telefax: +49 7941 9241-30
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Telefon : 0 79 46 / 771 - 0
Telefax : 0 79 46 / 771 - 14

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Willingen/Schwarzwald

Bretzfeld, _____ Öhringen, 10.07.2024 *Janis Piott*