



WA 1	III
0.4	
SD	max. 35° TH/FH 9,5/11,5
PD, WD, ZD	7° - 22° TH/GH 9,5/11,5
FD	0° - 7° GH 9,5
max. 1 WE je 120 m²	

WA 2	II
0.4	
SD	max. 35° TH/FH 6,5/9,5
PD, WD, ZD	7° - 22° TH/GH 6,5/8,5
FD	0° - 7° GH 6,5
max. 1 WE je 250 m²	

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §51 bis 11 BauNVO

WA 1.2 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0.4 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse
TH 9,5 Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte
FH 11,5 Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte
GH 9,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte

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

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist

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

Straßenverkehrsfläche, Einteilung unverbindlich
 öffentliche Parkfläche
 Straßengrenzlinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W/F+R/Bus Wirtschaftsweg/ Fuß- und Radweg/ Aufstellfläche Bus
 Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

öffentliche Grünfläche - Randeingrünung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe Firsthöhe Gebäudehöhe
Anzahl der Wohneinheiten	

Nachrichtliche Übernahme
 Anbauverbot, 20 m, gem. §9 FStrG

Ausgleichsfläche A1: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Ziff.11.0 der planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt im HQ EXTREM. Der Bemessungswasserstand liegt bei 98,3 mNN.

Dem Hochwasserschutz und dem hoch anstehenden Grundwasser ist im Planungsgebiet besonders Rechnung zu tragen. Auf die Notwendigkeit im Rahmen der Hochbauplanung auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung von Sachschäden zu treffen wird explizit hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Wohnebenen auf Straßenhöhe oder darüber anzulegen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. In den tiefer liegenden Geschossen sollten keine Aufenthalts- und Technikräume, sondern lediglich Kellerräume untergebracht werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellerschle liegen, sind Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichte Wannen zu schützen.



Ausgleichsfläche A2: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Ziff.11.0 der planungsrechtliche Festsetzungen (unmaßstäblich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Ziff.7.1 der planungsrechtliche Festsetzungen
 Absperzung (spezieller Amphibien-/Kleintierzaun), siehe Ziff.7.8 der planungsrechtliche Festsetzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Ziff.9.2c. der planungsrechtliche Festsetzungen
 Anpflanzung von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen
 entfallender Birnbaum, besondere Maßnahme zum Artenschutz erforderlich, siehe Ziff.6.6 der planungsrechtliche Festsetzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Niederschlagswasser - Versickerung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
 geplante Grundstücksgrenze
 Gebäude Bestand
 Grenzen Lärmpegelbereiche LPB II
 Grenzen Lärmpegelbereiche LPB III
 Grenzen Lärmpegelbereiche LPB IV
 Grenzen Lärmpegelbereiche LPB V
 entfallende Bäume

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
PD Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
ZD Zeltdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
← Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
max 35° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW



Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 04.12.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung	im Dettenheimer Anzeiger am 07.12.2018
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden	gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.02.2019
5. Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gemäß § 3(2) BauGB im Dettenheimer Anzeiger am
7. Beteiligung der Behörden	öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom
8. Satzungsbeschluss	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben
9. Ausgefertigt	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am
Dettenheim, den Bürgermeisterin	
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.	
10. Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten	gemäß § 10 (3) BauGB im Dettenheimer Anzeiger am

Gemeinde Dettenheim
OT Rußheim

Bebauungsplan "Hagäcker-Weglangenäcker"

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 30.10.2020
	Blattgröße: DIN A1 Ü	Maßstab: 1: 500
Zeichnung:		Plannummer: E 01
Entwurf		CAD-Dateiname: 201103.dwg