



<b>A</b>	WA1	GH max. 15,75 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>B</b>	WA1	GH max. 12,75 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>C</b>	WA1	II-III GH max. 9,75 m	0.4	1.0	FD / 0° - 5°
<b>D</b>	WA2	GH max. 15,75 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>E1</b>	WA2	GH max. 12,75 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>E2</b>	WA2	GH max. 12,75 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>F</b>	WA2	IV GH max. 14,00 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>G</b>	WA2	III GH max. 11,30 m	0.4	1.2	FD / 0° - 5°
<b>H</b>	WA1	II-III FH max. 12,50 m TH max. 7,50 m	0.4	1.0	SD / 32° - 45°
<b>I</b>	WA1	TH max. 14,50 m TH max. 9,50 m	0.4	1.2	SD / 32° - 45°
<b>J1</b>	WA1	FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°
<b>J2</b>	WA1	FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°
<b>K</b>	WA1	FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°
<b>L</b>	WA1	FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°
<b>M</b>	WA1	FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°
<b>N</b>	WA3	II FH max. 11,50 m TH max. 6,50 m	0.4	0.8	SD / 32° - 45°



### Zeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

**WA1** Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) (siehe Textteil)

**Maß der baulichen Nutzung**

**FH max. / TH max.** maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe

**GH max.** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäuhöhe

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

**offene Bauweise:** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**offene Bauweise:** nur Doppelhäuser zulässig

**offene Bauweise:** nur Murgespinn zulässig

**abweichende Bauweise 1** ("Einzelhaus, max. 42 m Gebäuhöhe") (siehe Textteil)

**abweichende Bauweise 2** ("Einzelhaus, max. 42 m Gebäuhöhe") (siehe Textteil)

**abweichende Bauweise 3** ("Kettenshaus nord") (siehe Textteil)

**abweichende Bauweise 4** ("Kettenshaus ost") (siehe Textteil)

**abweichende Bauweise 5** ("offene Bauweise ohne Langbeschränkung") (siehe Textteil)

**überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche**

**überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit der Gebäuhöhe eingeschränkt bebaubar** (siehe Textteil)

**Hauptfrüchtigung**

**Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**max. 2 WE** maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**Verkehrsfächchen**

**öffentliche Verkehrsfächchen**

**öffentliche Verkehrsfächchen**

**öffentliche Verkehrsfächchen**

**Zufahrtsweg / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (siehe Textteil)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

**oberirdisch**

**Grünflächen**

**öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:** Parkanlage mit Spielplätzen und Aufenthaltszonen

**öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:** Lärmschutz / Antriebsmaßnahmen

**öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:** Gebietsrand Ost / Eingrünung / Antriebsmaßnahmen

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**FLN.1** Öffentliche Grünfläche "Grünzug West und Ost mit Antriebsmaßnahmen"

**FLN.2** Öffentliche Grünfläche "Grünzug Süd mit Antriebsmaßnahmen"

**FLN.3** Öffentliche Grünfläche "Gebietsrand Ost, Entwicklung magere Felder und Sicherung Feldgehölze"

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**Fläche für aktiven Lärmschutz:** Lärmschutzwand / Lärmschutzwand

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**p01:** Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)

**p02:** Fläche mit Pflanzbindung (siehe Textteil)

**p03:** Pflanzbindung oberirdische Grünfläche (siehe Textteil)

**p04:** Pflanzbindung Einzelbäume Straßenniveau und private Grundstücksfläche (siehe Textteil)

**p05:** Randbegrenzung Nord

**p06:** Randbegrenzung Süd

**p07:** Randbegrenzung/Begrenzung Ost

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrünung von Flächen für Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen**

**Geh- und Leiharzrecht** (siehe Textteil)

**temporäre Abstellplätze für private Müllentorgung**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Abgrenzung unterschiedl. Art der baulichen Nutzung**

**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**

**geplante Straßenhöhen**

**maßgebliche Erschließungsgröße zur Ermittlung der Bebauungsfläche für Gebäude mit Erdgeschossflächen**

**Baugruben + 0,5 m** (siehe Textteil)

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenniveaus**

**Flächen von der Bebauung freizuhalten (Anfahrtsröhre)**

#### Örtliche Bauvorschriften

**Äußere Gestaltung**

**FD / SD** Flachdach / Satteldach

**0° - 5°** Dachneigung

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften**

#### Nachrichtliche Übernahme

**FD/SD** Flachdach / Satteldach

**D** Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Profilkarte: mögliche räumliche Gestaltung und Straßenniveaus

#### Hinweise

**Höhenniveau bestehendes Gelände** (Vermessung Februar 2016)

**Höhenniveau neues Gelände**

**Vorschlag Straßeneinrichtung, unverbindlich**

**Bestandssituationen**

**unverbindlicher Parzellierungsvorschlag**

**Bemalung in ca. Werten, unverbindlich**

**Bahnanlagen** gem. "Lagplan mit Bestandssituationen, Planungsgleisende Vermessung, Rapp, RegioPlan GmbH, März 2016"

**20 m Abstand vom Fahrbandrand "Am Wasserkräutler"**

**Bezeichnung Wohnhöhe** (siehe Gestaltungshandbuch)

Maßstab 1:1000

Grundstücksgrenzen: BauZf in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (RdMBl. I S. 364), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (RdMBl. I S. 3786) geändert worden ist.

BauMfO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (RdMBl. I S. 3786), PlanZf vom 18.12.1990 (RdMBl. I S. 56), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.03.2017 (RdMBl. I S. 1027) geändert worden ist.

LBZ in der Fassung vom 05.10.2010 (RdMBl. I S. 307), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (RdMBl. I S. 313) geändert worden ist.

Fläche	ca. 15,6 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	07.06.2017
Örtliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.06.2017
Fristabgabe Unterscheidung der Öffentlichkeitsverfahren	23.07.2018
3. Akt 1. BauZf	31.08.2018
Fahrbahn Unterscheidung der Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange	02.07.2018
4. Akt 1. BauZf	11.09.2018
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	18.06.2020
Örtliche Bekannmachung der öffentlichen Auslegung	26.06.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	06.07.2020
3. Akt 1. BauZf	14.08.2020
Bearbeitung und Erhaltung von Stellungnahmen von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	24.06.2020
4. Akt 1. BauZf	14.08.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	15.12.2020
3. Akt 1. BauZf	15.12.2020
Satzungsbeschluss des örtlichen Bauvorschriften	15.12.2020
3. Akt 1. BauZf	15.12.2020

Maßstab 1:1000

**Gemeinde**

**GRENZACH-WYHLEN**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kapellenbach Ost"

Vom 15.12.2020

**baldauf**  
STADTPLANER

**Beauftragter Architekt und Stadtplaner GmbH**  
Grenzach-Wyhlen, Prof. Dr.-Ing. Gerd Birkner  
Schloßstraße 27 • 73109 Heilbronn  
Tel. 07141 907 87-0 • Fax 07141 907 87-22  
www.baldauf-stadtplaner.de