

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB):	13.12.2022
Vorentwurfsbeschluss, Beschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 I, 4 I BauGB):	18.02.2025
Veröffentlichung der frühzeit. Beteiligung (§§ 3 I, 4 I BauGB):	14.03.2025
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 I BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 I BauGB):	vom: 17.03.2025 bis: 17.04.2025
Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 1 VII BauGB) und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 II, 4 II BauGB):	01.07.2025
Veröffentlichung der Offenlage (§§ 3 II, 4 II BauGB):	11.07.2025
Öffentliche Auslegung (§3 II BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 II BauGB):	vom: 14.07.2025 bis: 17.08.2025
Abwägung der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 VII, 3 II, 4 II BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB):

Veröffentlichung, damit Inkrafttreten:

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt

Ausgefertigt:
Waldachtal, den

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

I. GESETZLICHE GRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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



WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

siehe Nutzungsschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

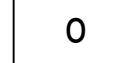
Art der Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
WH = maximale Wandhöhe	
FH = maximale Firsthöhe	

(i.V. mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 3.1)

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



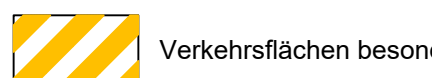
Baugrenzen



0 offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen hier: Gemeindestraße - Ortsstraße (gem. §3 Abs. 2 Nr. 2 StrG)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



hier: Öffentliche Parkfläche

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)



unterirdisch, Nutzung entsprechend Einscrib

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

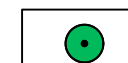


Öffentliche Grünflächen

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)



Anpflanzen: ortsübliche und bewerte Arten und Sorten des Streuobstbaumes, siehe Pflanzliste



Pflanzbindung Einzelbaum

- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen

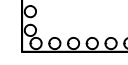
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase



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

-Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Streuobstbestände

-Erhaltung Böschung



Pflanzgebot Brachstreife

-Spontanbegrünung mit Weißdorn Sträucher und Tothholzelementen



Sonstige Planzeichen

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



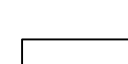
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Aufzuhebender Geltungsbereich genehmigter Bebauungspläne



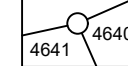
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



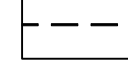
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



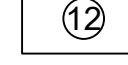
Unverbindliche Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



geplante Grundstücksgrenzen

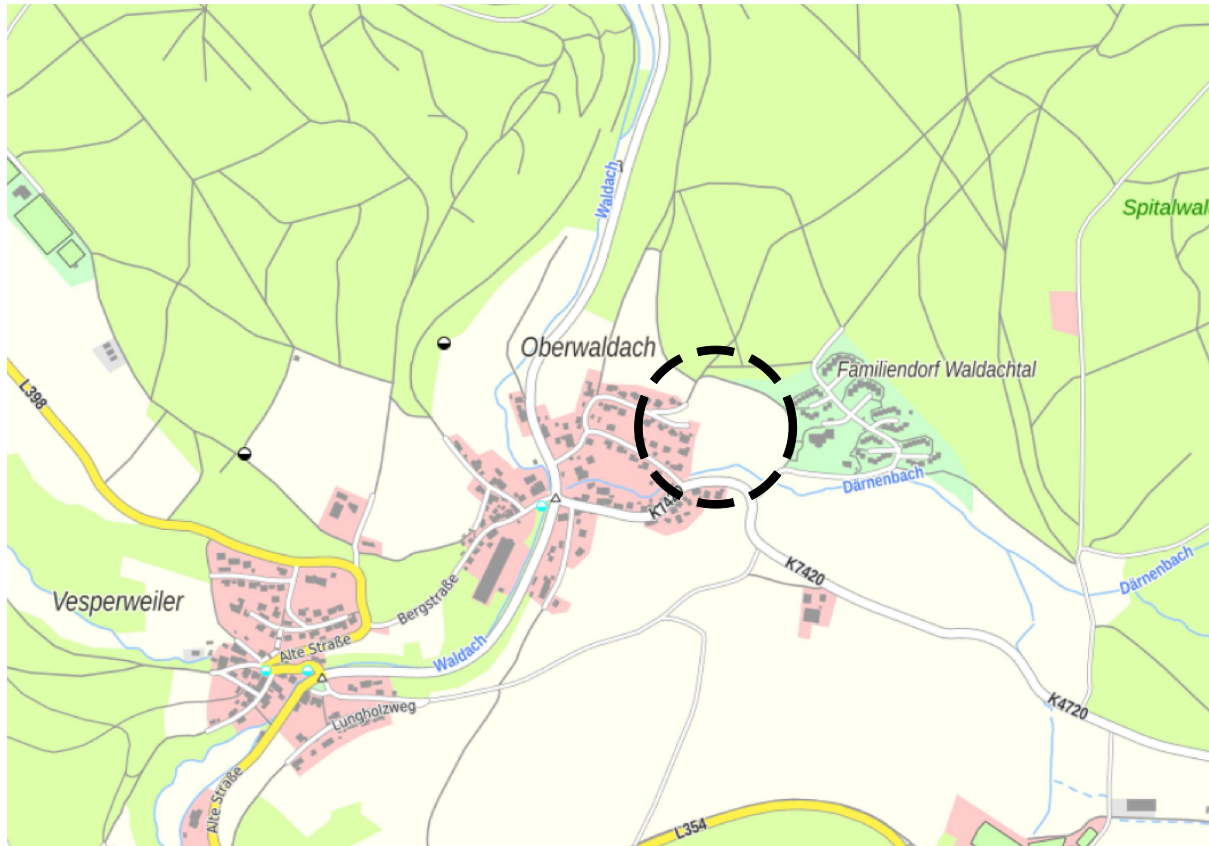


mögliche Bauplatznummer



Gebäudebestand

Lage im Raum



1	18.02.2025	St	Vorentwurf, Aufstellungsbeschluss
2	01.07.2025	St	Gastleitung, Baumpflanzungen
3	18.11.2025	St	gesetzliche Grundlage, Satzungsbeschluss
Index	Datum	Name	Art der Änderung

Gemeindeverwaltungsverband
Dornstetten
Verbandsbauamt

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

Gemeinde Waldachtal - Gemarkung Cresbach
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan 'Birkäcker - Erweiterung'
Regelverfahren

ZEICHNERISCHER TEIL - ENTWURF		84,1 cm x 59,4 cm	Datum	Unterschrift
Gezeichnet		18.11.2025	St	
Plannummer		21-5281Lag251118		
Maßstab		1:500		