

Kreis Heilbronn

*Auslage K-1*

Gemeinde Pfaffenhofen Gemarkung Weiler

# Bebauungsplan Weidenwiesen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Brackenheim, den 11. April 1975

Staatliches Vermessungsamt Heilbronn  
Dienststelle in Brackenheim

*Hinkel*  
Oberreg.-Verm.-Rat

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am *16. April 1975* .....

Bekanntmachung der Auslegung am *25. April 1975* .....

Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG vom *5. Mai 1975* bis *6. Juni 1975* .....

Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am *25. Juni 1975* .....

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am *23. Juli 1975* .....

Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am *24. Aug. 1975* .....

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am *23. Aug. 1975* .....

Zur Beurkundung



*Pfaffenhofen*, den *23. August 1975*  
*J. August 1975*  
*[Signature]*

## TEXTTEIL

### A RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg v. 11.4.1972 (Ges. Bl. S. 351) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233 ber. I 1969 S. 11)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche u. baupolizeiliche Anbauvorschriften, werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

### B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Nebenanlagen

im Sinne von § 14.1 BauNVO

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1 Gebäudehöhen

(§ 111 (1) 8 LBO)


von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums bei einem Vollgeschoß und einem Vollgeschoß (Untergeschoß) bergseits 3,5 m  
talseits 6,2 m

##### 2.2 Äußere Gestaltung

(§ 111 (1) LBO)

Dachdeckung: metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig, ebenso großflächige Wellasbestplatten


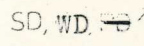
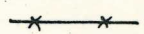


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBauG)

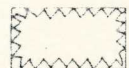
**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1a BBauG, § 1-15 BauNVO)

<input type="checkbox"/>	WR	Reines Wohngebiet
<input checked="" type="checkbox"/>	WA	Allgemeines Wohngebiet
<input type="checkbox"/>	MD	Dorfgebiet
<input type="checkbox"/>	MI	Mischgebiet
<input type="checkbox"/>	MK	Kerngebiet
<input type="checkbox"/>	GE	Gewerbegebiet
<input type="checkbox"/>	GI	Industriegebiet


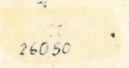

**Maß der baulichen Nutzung - Hochform**  
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 16-21a BauNVO)  
(§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)


-  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z. B. 2
- (II) Zahl der Vollgeschosse-zwingend, hier z. B. 2
- II (I+IU) Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Vollgeschoss (Untergeschoß)
- 0,4 Grundflächenzahl, hier z. B. höchstens 0,4
- (0,8) Geschosflächenzahl, hier z. B. höchstens 0,8
- DN zulässige Dachneigung
- 90 Baumassenzahl
- SD, WD,  Satteldach, Walmdach ~~Pultdach~~
-  Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

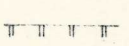
**Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 (1) 2 BBauG)

 Sichtflächen an Straßeneinfriedungen: Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m hoch


**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 3 u. 4 BBauG)

-  Gehweg
-  Fahrbahn mit Höhenlage
-  öffentl. Parkfläche



 aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke


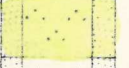

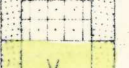
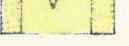
**Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen**  
(§ 9 (1) 5 u. 7 BBauG)

 Umformerstation

**Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen**  
(§ 9 (1) 11 BBauG)

-  Elektr. Freileitung
-  Hauptleitung für Abwasser (A)  
" " Wasser (W)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

-  Spielplatz
-  Parkanlage **keine neue Bepfl.; best. Bepfl. wird erhalten**
-  Friedhof **erhalten**
-  Dauerkleingärten
-  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)



**Bestimmte überbaubare Grundstücksflächen**

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 21a, 23 BauNVC u. § 9 (1) 1b BBauG)

- Firstrichtung und Gebäudehaupttr.
- 0 Offene Bauweise
- Offene Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise -nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudelänge bis max. m zulässig
- - - - - Baulinie
- Baugrenze
- Aufzuhebende Baugrenze

Grundfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBauG)

Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

GR Gehrecht zugunsten der

FR Fahrrecht zugunsten der

LR Leitungsrecht zugunsten der

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie u. Sondergeb.
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen je Geb.	Dachform und Dachneigung

Kniestock

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 (1) 1d BBauG)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

**Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen**  
(§ 9 (1) 1e u. 12 BBauG § 12 BauNVO)

- Ga Garagen -Eingeschossig-
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- St Überdachte Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 15 u. 16 BBauG)

Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

**Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 (4) BBauG)

- Wasserschutzgebiet, Schutzzone I
- Wasserschutzgebiet, Schutzzone II
- Wasserschutzgebiet, Schutzzone III

- - - - - Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

- - - - - Künftige Grenzen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen

Grenze der Flurbereinigung

