

Kreis Heilbronn

Gemeinde Pfaffenhofen Ortsteil Weiler

Bebauungsplan

Weidenwiesen I M. 1:500

auf der Gemarkung Weiler

Textliche Festsetzungen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Ingenieurbüro Klomann und Kreiser
Burgundenstraße 18/1
7100 Heilbronn

Heilbronn, den 26.8.1992
15.1.1993
(Klomann)

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB vom 26.8.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2(1) Satz 2 BauGB vom 4.9.92
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3(2) BauGB vom 4.9.92
4. Auslegungsbeschluß vom 27.01.1993
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
 - 5.1 Bekanntmachung vom 12.02.1993
 - 5.2 Auslegungsfrist vom 22.02. - 22.03.1993
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 21.04.1993
7. Das Landratsamt Heilbronn angezeigt mit Schreiben vom 10.05.1993
4. Juni 1993
8. Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeige-Verfahrens vom
4. Juni 1993
9. In Kraft getreten durch die Bekanntmachung vom 4. Juni 1993

Zur Beurkundung

7129 Pfaffenhofen

4. Juni 1993

den



Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) in Verbindung mit § 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LB0) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehende örtliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124).

425

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) (siehe Planbeschrift)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

vgl. Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

1.3 Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO und § 9. (1) BauGB)

Wie offene Bauweise zulässig sind Einzelhäuser Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 24 m Länge

1.4 Abgrenzung von Straßenflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze erforderlich - Breite ca. 0,3 m, Tiefe 0,4 m (Hinterbeton von Borden).

1.5 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Die Erdgeschosßfußbodenhöhen (EFH) werden nicht vorgegeben.

1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag + Höhenplan v. 26.8.92

1.8 Pflanzbindungen.
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Entlang der Bachläufe ist für die Erhaltung des Ufergehölzes Sorge zu tragen bzw. durch Neupflanzung von einheimischen u. standortgerechten Bäumen u. Sträuchern eine optische Abschirmung des Wohngebietes herbeizuführen.

1.9 Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

1.10 Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.11 Überschwemmungsgebiet
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Im Überschwemmungsgebiet sind mit Ausnahme des Steges keine Veränderungen zugelassen.

21

19

+

0

421

1.12 Stellung der baul. Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

Gebäudelangrichtung und dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude

Die am 21.4.83 erlassene
Besetzung wird nicht beanstanden
(§ 11 BauGB).

Leibronn, den 24. Mai 1993

Leibronn
Schneider

1.13 Geh- Fahr- u. Leitungsrecht
§ 9 (1) 21 BBauGB

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
Pfaffenhofen zur Führung von Entw.-
Leitungen im Trennsystem einschl. zugehöriger Einrichtungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
-örtl. Bauvorschriften (§ 73 LBO) -

2.1 Gebäudehöhen (§ 73(1) 7 LBO

2.1.1 Schnitt Wand mit Dachhaut:

Schnittpunkt der Dachhaut mit AK Außenwand max. 4,2m
über Straßennachse in Gebäudemitte, berg- u. talseitig

2.1.2 Firsthöhe:

max. 9,5m über Straßennachse in Gebäudemitte

3. ZEICHENERKLÄRUNG und FESTSETZUNGEN:



Baugrenze



Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschlafone

WA: Art der baul. Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse

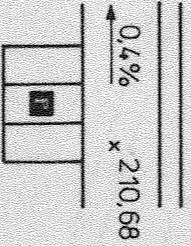
0,4: Grundflächenzahl

—

a Abweichende Bauweise

—

SD/WD 28°-40°



Gehweg

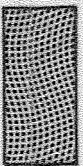
Fahrbahn mit Höhenlage

öffentliche Parkplätze, soweit sie nicht als Zufahrten zu den Bauflächen benötigt werden



Pflanzzwang Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



öffentliche Grünfläche



Wasserflächen mit Fließrichtung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Pfaffenhofen



Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
- vgl. Textteil 1.10 (§ 9 (1) 4 BauGB)



Gebäudelangrichtung / Firstrichtung



Überschwemmungsgebiet

4. HINWEISE :

4.1 Wasserrechtliche Festsetzung :

Die Kanalisation wird im Trennsystem mit doppelter Leitungsführung betrieben !

4.2 Geologische Vorgaben :

Im Plangebiet sind um 1975 Erdaufschüttungen vorgenommen worden. Soweit erforderlich sind bauliche Vorkehrungen zu treffen .

