

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Pfaffenhofen
Gemarkung: Weiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weidenwiesen, 1. Änderung“

Maßstab 1 : 250

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag
des Vermessungsbüros Koch + Käser, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Koch + Käser
Neckargartacher Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 27.09.2006/25.07.2007
26.09.2007

Öffentl. best. Vermessungsingenieur



Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 27.09.2006 / 25.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 10.08.2007
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 25.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 10.08.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 20.08.2007 bis 20.09.2007
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 26.09.2007

Ausgefertigt: Pfaffenhofen, den 26. Sep. 2007

Böhringer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 07. Dez. 2007

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
(§ 10 (3) BauGB) am 07. Dez. 2007

Zur Beurkundung:
Böhringer, Bürgermeister

- f) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel oder vergleichbares Material.
- g) Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zwischen Privatgrundstücken sind Zäune aus Holz und Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Tote Einfriedigungen entlang befestigter öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht übersteigen.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht. Entstehende Bruchzahlen sind aufzurunden.

1.8 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.9 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.11 c) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- h) Die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist als Gewässerrandstreifen naturnahe anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sie ist maximal 2 mal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Bei Entwicklung einer Hochstaudenflur sind die Mähintervalle auf 2 Jahre auszudehnen.
- i) Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist direkt in die Zäber einzuleiten.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 b)). Als Unterwuchs ist eine artenreiche Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Chemischer Pflanzenschutz und mineralischer Dünger ist unzulässig.
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.12 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 (1) BauNVO)

Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Fundstellen zu rechnen, der Beginn der Erschließungsarbeiten ist deshalb dem Landesdenkmalamt drei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu archäologischen Untersuchungen zu geben.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- c) Den Bauherren wird empfohlen, aus ökologischen Gründen die Außenwände neu zu erstellender Gebäude zu begrünen.
- d) Für die Bepflanzung der nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen wird empfohlen, auf Nadelgehölze zu verzichten.
- e) Den Bauherren wird empfohlen, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Regenwasserpufferung anzulegen.
- f) Den Bauherren wird die Verwendung regenerativer und umweltfreundlicher Baustoffe empfohlen.
- g) Auf Grund der beabsichtigten Verschärfung der Grenzwerte in den Verordnungen gemäß § 1 Abs.2 des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) wird den Bauherren empfohlen, die derzeit geltenden Grenzwerte zu unterschreiten.


2. Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach
§ 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
„Weidenwiesen, 1. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Wohngebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben: Ziegelrot, rotbraun, braun, mittelgrau bis anthrazit. Dachbegrünung ist allgemein zulässig.
- d) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.
- e) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4

II mHb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil

SD Satteldach

DN zulässige Dachneigung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

 Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung

 Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)


TH Traufhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

FH Firsthöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

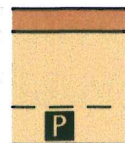
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)


 Ga Garagen-eingeschossig

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

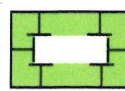
 LRK Leitungsrecht zugunsten der EnBW 20 KV-Leitung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

 Gehweg
Öffentliche Verkehrsfläche
Parkplatz

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

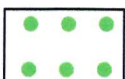
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

 Wasserflächen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

 Parkanlage

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

 Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

 Umformerstation

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

 Biotop nach § 32 NatSchG

Textteil für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14. Dez. 2004 (GBl. S. 895). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Weidenwiesen, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen – werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie Firsthöhe (FH) jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3tel der Gebäudelänge einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser () gemäß Planeinschrieb.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.



Hohent...

376/3

376/2

376/1

× 210.84

× 210.78

× 210.70

× 210.62

Kernerstraße

× 210.52

× 210.43

376

401/2

P

401/4

401/5

WA II m.HB

0,4

-

3/2

ED

SD, DN

20-30°

EFH=211,0

TH=214,5

FH=217,5

GA

PZ

LRK

EFH=210,9

TH=214,2

FH=217,1

WA II (I+IU)

0,4

(0,8)

SD/WD

20-25°

EFH 210,8

Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
(Gewässerrandstreifen nach § 68b WG)

Biotop nach § 32 NatSchG

Zaber →

425

150

A II (I+IU)	(0,8)
SD/WD	20-25°

399/1

206.07

209.00

208.00

207.43

205.95

207.16

206.97

205.95

207.50

207.20

205.89

207.99

205.86

GA

400

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50

208.50