

(1)

Ausd. Nr. 1

**Landkreis Heilbronn**  
**Gemeinde Pfaffenhofen**  
**Ortsteil Weiler a. d. Z.**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„RAUHEN“**

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Satz 1 BBauG am *7.8.80*
2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 a (2) BBauG am *28.2.80 / 1.3.80*
3. Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 (3) BBauG am *28.10.80*
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 2 BBauG am *21.11.80*

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Satz 1 BBauG am 7.8.80
2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 a (2) BBauG am 28.2.80/5.3.80
3. Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 (3) BBauG am 28.10.80
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 2 BBauG am 21.11.80
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 1 BBauG vom 1.12.80 bis 4.1.81
6. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am 29.1.81
7. Genehmigt durch *das Landratsamt Heilbronn* gem. § 11 BBauG am 14. April 81 14.30/16.12.31
8. Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am 30. April 81
9. In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am 30. April 81

Gefertigt:

Leutenbach, den 24.10.1980

*Ausfert!*

*Pfeifenlösen des 27. Okt. 1980*

*Bürgermeister  
Lauterbach*





A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 und 10 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976.  
(BGBl. I, S. 2256 - berichtigt S. 3617 -).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977.  
(BGBl. I, S. 1763).
3. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S 351).
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1).

B) AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben (Beb.Plan "Rauhen und Schenken", genehmigt am 20.9.56).

x der Gemeinde

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1-3 BBauG und BauNVO)

- |   |   |
|---|---|
| 1.1 <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u><br>(§§ 1-15 BauNVO)              | WA = Allgemeines Wohngebiet.<br>(§ 4 BauNVO)  |
| 1.2 <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>                                 | gem. § 17 BauNVO siehe Planeinschrieb.(Höchstgrenze)  |
| 1.3 <u>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</u><br>(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 7 LBO) | Die Eintragungen im Plan sind maßgebend. (Höchstgrenze)   |
| 1.4 <u>BAUWEISE</u><br>(§ 22 Abs. 2 BauNVO)                           | offen; nur Einzelhäuser zulässig.   |
| 1.5 <u>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</u><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) | Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend der Planeinzeichnung festgesetzt, ausgenommen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. |
| 1.6 <u>NEBENANLAGEN</u><br>(§ 14 BauNVO)                              | Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.                             |
| 1.7 <u>GARAGEN</u><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)                        | Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang öffentlicher <del>aus-</del> Straßen zugelassen.<br><i>nahungsweise</i>  |

1.7 GARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ~~entlang öffentlicher~~ ~~Straßen~~ zugelassen.  
*nachweislich*

Blau geändert

Weiler zum Stein den

30. Dez. 1980

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 111 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind gedeckte Farben sowie sich der Umgebung einfügende Materialien zu verwenden. Nicht zulässig sind Kunststoffe und Metalle.

2.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach, Walmdach,  
Dachneigung 25° - 33°.

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG ANDERER BAULICHER ANLAGEN  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

2.4 EINFRIEDIGUNGEN  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

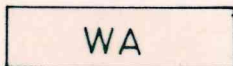
Einfriedigungen sind als Hecken oder beidseitig eingepflanzte Zäune bis max. 0,8 m vorzusehen.

3. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.



ZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

II = I+U

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4-8 LBO)

0,4

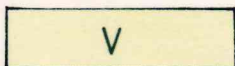
Grundflächenzahl max.  
(§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl max.  
(§ 20 BauNVO)



offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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



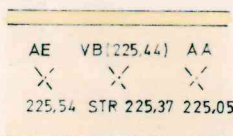
Öffentliche Parkflächen  
(§ 127 (2) 3 BBauG)



Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Fläche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

max. GBH  
(First üb. EFH)

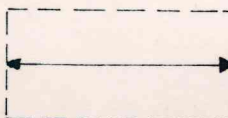
Höchstgrenze - Firsthöhe über Erdgeschoßfuß-  
bodenhöhe..  
(§ 111 (1) 8 LBO)



Gehweg }  
Fahrbahn mit Höhenangabe } (§ 9 Abs. 1 Nr. 11  
Straßenbegrenzungslinie } BBauG)



Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Hausgrundriß-Schema, First- und  
Gebäuderichtung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Strassenbegrenzungslinie )



Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Hausgrundriß-Schema, First- und  
Gebäuerichtung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Gebäudehöhe



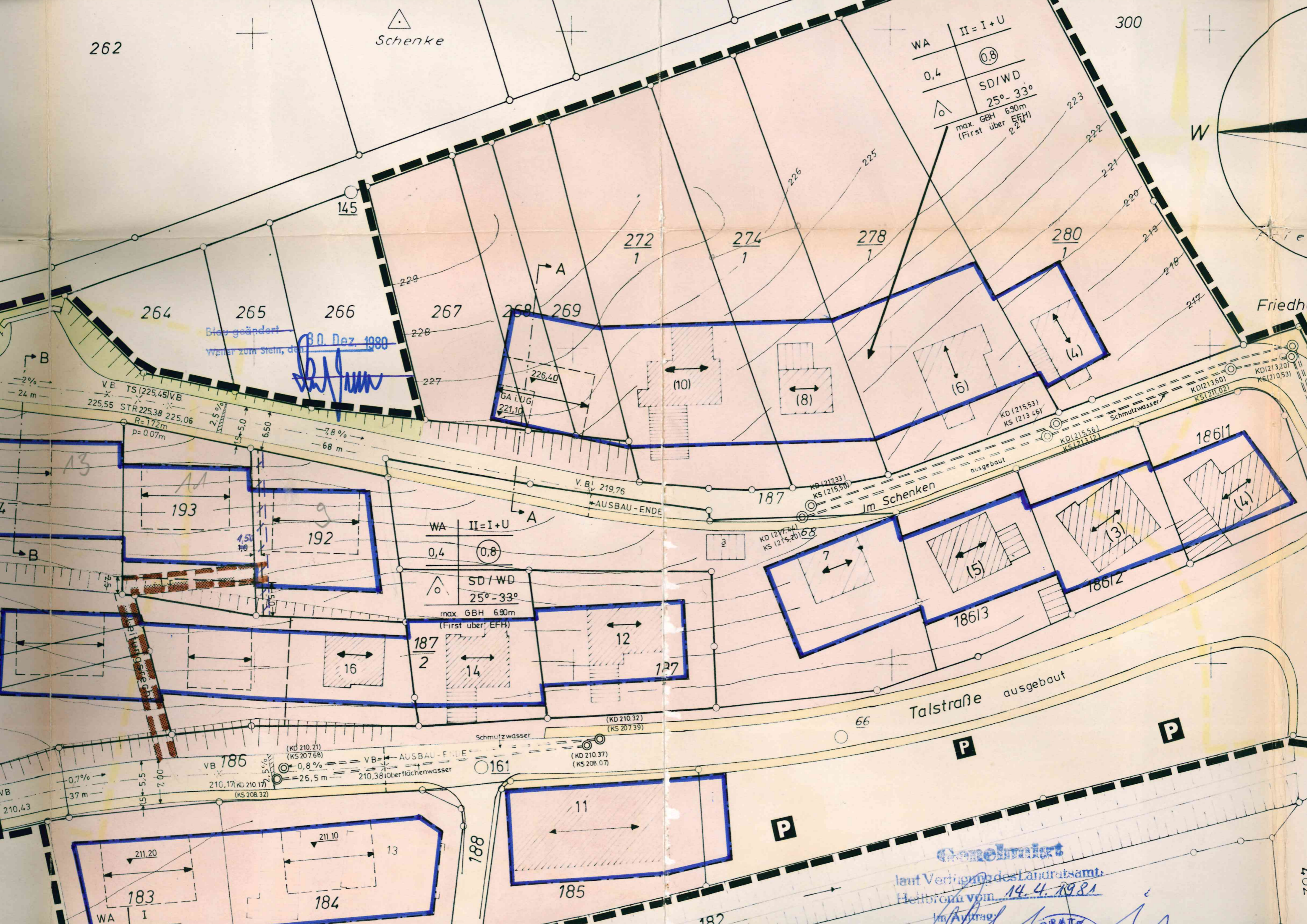
262

Schenke

WA	II = I + U
0,4	⊙ 0,8
SD / WD	
25° - 33°	
max. GBH 6,90m	
(First über EFH)	

300

W



Blauf geändert  
weiter zum Steh, den  
30. Dez. 1980  
*[Signature]*

WA	II = I + U
0,4	⊙ 0,8
SD / WD	
25° - 33°	
max. GBH 6,90m	
(First über EFH)	

**Genehmigt**  
laut Verfügung des Landratsamt  
Heilbronn vom 14. 4. 1981  
im Auftrag: *[Signature]*

797