

Kreis
Heilbronn

Gemeinde
Pfaffenhofen

Gemarkung
Weiler a.d.Z.

Bebauungsplan

Mühläcker II

1. Änderung und Erweiterung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Brackenheim, den **24. JAN. 1978**

Staatl. Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle in Brackenheim


O. Reg. Verm. Rat

Aufstellung als Entwurf

§ 2 Abs. 1 BBauG

am **25. 1. 1978**

Bekanntmachung der

Auslegung

am **3. Februar 1978**

Auslegung nach

§ 2 Abs. 6 BBauG

vom **13. 2. 78** bis **14. 3. 78**

Satzungsbeschluß gemäß

§ 10 BBauG

am **23. Mai 1978**

Genehmigt durch Erlaß

des Landratsamts

am **5. Mai 1978**

Bekanntmachung über die

Genehmigung nach § 10 BBauG

am **19. Mai 1978**

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am **19. Mai 1978**

Textteil

A Rechtsgrundlagen

§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257), § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Ges. Bl. S. 351) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 4233, ber. I 1969 S. 44) 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche und 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 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Nicht zulässig

1.2 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 Äußere Gestaltung

§ 111 (1) Nr. 1 u. § 3 u. 16 LBO Es sind dunkle Bedachungstoffe zu verwenden.

2.2 Einfriedigungen

§ 111 (4) Nr. 6 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (bevorzugt lebende Einfriedigungen).

2.3 Gebäudehöhen

§ 111 (1) 8 LBO

Von der Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes bergwärts max. 3,5 m,
talwärts max. 6,5 m,
Kniestock nicht zulässig.

Zeichenerklärung

zutreffend ●

entfällt ○

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG, § 1-15 BauNVO)

○	WR	Reines Wohngebiet
●	WA	Allgemeines Wohngebiet
○	MD	Dorfgebiet
○	MI	Mischgebiet
○	MK	Kerngebiet
○	GE	Gewerbegebiet
○	GI	Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform

(§ 9 (1) 1 BBauG, § 16-21a BauNVO)

(§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)

○	—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
○	—○—○—○—○—	Abgrenzung unterschiedlicher
○	II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze - hier z.B. 2
○	Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse - zwingend - hier z.B. 2
●	II = I + IU	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 1 Vollgeschosß und 1 anrechenbares Vollgeschosß (Untergeschosß) -
●	0,4	Grundflächenzahl hier z.B. höchstens 0,4
●	⓪,8	Geschoßflächenzahl hier z.B. höchstens 0,8
○	DN	zulässige Dachneigung
○	90	Baumassenzahl
●	SD, FD, PD, GD	Satteldach, Flachdach, Pultdach, geneigte Dächer

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse 2 höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- und Sondergebieten
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	Dachform und Dachneigung

Kniestock

Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 1b) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 21a, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BBauG)

●	↔	Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
○	○	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. zulässig
○	— — — — —	Baulinie
●	— — — — —	Baugrenze
●	— # — # — # —	aufzuhebende Baugrenze

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

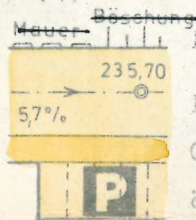
(§ 9 (1) 10 BBauG)

○		Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m hoch
○		von der Bebauung freizuhalten

SD, FD, PD, Satteldach, Flachdach, Pultdach, geneigte Dächer
GD

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 u. (2) BBauG)



Baugrundstück

Fahrbahn mit Höhenlage

Gehweg

öffentl. Parkfläche

aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke

Zufahrt, Ausfahrt auf eine Länge, z.B. 30 m

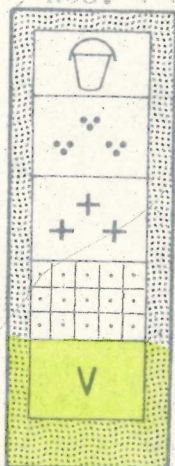
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BBauG)

- GR Gehrecht zugunsten der Gemeinde
- FR Fahrrecht zugunsten der Gemeinde
- LR Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Spielplatz

Parkanlage

Friedhof

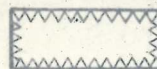
Dauerkleingärten

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

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen

(§ 9 (1) 4 und 22 BBauG, § 12 BauNVO)

Ga Garagen eingeschobig



von der Bebauung freizuhalten

Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BBauG)

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

(§ 9 (1) 12 und 14 BBauG)



Umformerstation

Wasserstaffel

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen oder Leitungen

(§ 9 (1) 13 BBauG)

- KV F Elektr. Freileitung
- A Hauptleitung für Abwasser
- W Hauptleitung für Wasser

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

(§ 9 (1) 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

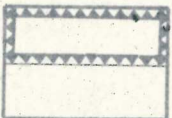
(§ 9 (1) 25 BBauG)



Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

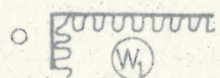
(§ 9 (1) 17 BBauG)



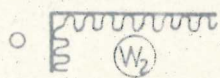
Flächen für Aufschüttungen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

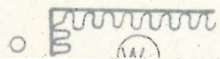
(§ 9 (6) BBauG)



Wasserschutzgebiet Schutzzone I

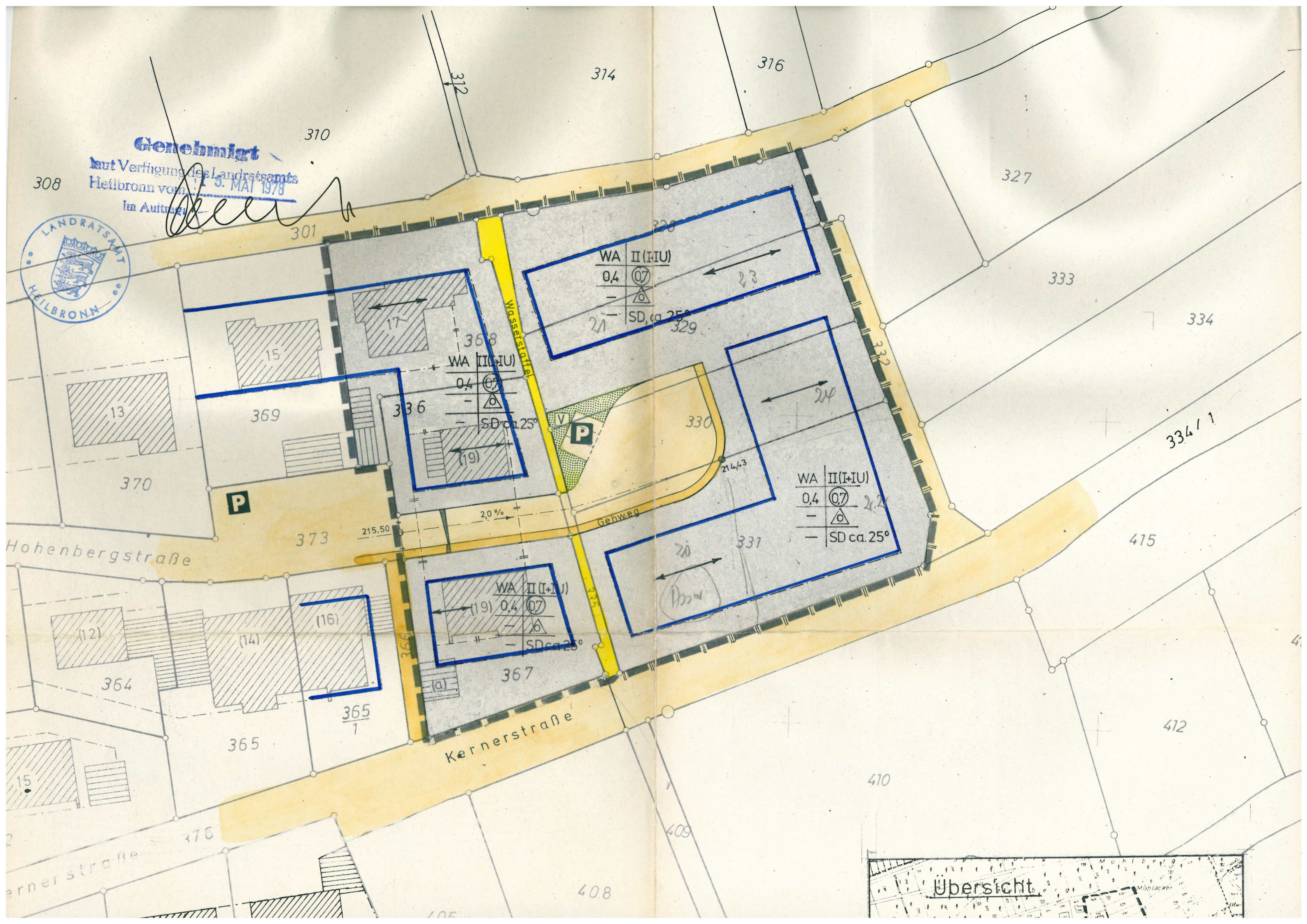


Wasserschutzgebiet Schutzzone II



Wasserschutzgebiet Schutzzone III

laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 3. MAI 1978
Im Auftrag: *[Signature]*



412

410

409

