

# TEXT TEIL

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

Diesem Bebauungsplan liegen die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 / 6.7.1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 20.6.1972 / 21.6.1977 / 12.2.1980 zugrunde.

## B) AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

der Gemeinde

23.12.81

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2-9 BauNVO)

#### 1. BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

###### 1.1.1 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

###### 1.1.2 Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

###### 1.1.3 Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 9 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BBauG und § 17 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

BMZ = Baumassenzahl nach § 21 BauNVO

###### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.



## 2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Siehe Eintragung im Lageplan, zeichnerischer Teil.

## 3. NEBENANLAGEN

sind im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Garagengebäude, weil keine Nebenanlagen.

## 4. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Siehe Eintragung im Lageplan, zeichnerischer Teil.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 111 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG und dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.6.77).

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ohne Festsetzung.

### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(im Sinne von § 16 Abs. 3 BauNVO) nach ~~§ 111 Abs. 1 LBO~~ *Wet*

Bei Wohn- und Bürogebäuden von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes, d.h.,

bei einem echten Vollgeschoß max. 3,50 m

bei zwei echten Vollgeschossen max. 6,20 m

bei anderen baulichen Anlagen im Industriegebiet:

höchst zul. Traufhöhe 10 m.

Ausnahmen können für Silos, Türme u. dgl. zugelassen werden.

### 3. EINFRIEDUNGEN

(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen nur als 1,5 m breiter Grünstreifen zugelassen. Zäune und feste Einfriedungen können nur hinter der Bepflanzung zugelassen werden.





# ZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1-3 BauNVO und Bundesgesetzbl. I S. 429)

MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


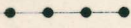
(§ 16 und § 17 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 18 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze	(§ 19 BauNVO)
1,6	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze	(§ 20 BauNVO)
6,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze	(§ 21 BauNVO)

## BAUWEISE UND BAUGRENZE


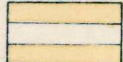
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 22 und § 23 BauNVO)


a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch mit einer Gebäudelänge bis max. 70 m.  
E <sup>gegliedert - 23.12.81</sup> ~~eingeschränkt~~ - in dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das benachbarte Wohnen im Wohngebiet nicht wesentlich stören.

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

## VERKEHRSFLÄCHEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

	Straßenfläche	- Fahrbahn -
	Straßenfläche	- Gehweg -

 Öffentliche Parkflächen - ausgenommen Zufahrten -

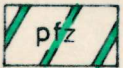
## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

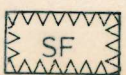
 Verkehrsgrün im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

## PFLANZZWANG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

 Mit Hecken aus heimischen Laubsträuchern (mind. 3-reihig) oder eine geschlossene Reihe mit Laubbäumen.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



- □ □ Grenze des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes "BRUCH" (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Erweiterungsge-  
bietes "BRUCH" (§ 9 Abs. 7 BBauG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Baumassenzahl (BMZ)

*Anlage 10.0*

Landkreis Heilbronn  
 Gemeinde Pfaffenhofen  
 Gemarkung Pfaffenhofen

Bebauungsplan  
**ÄNDERUNG UND  
 ERWEITERUNG „BRUCH“**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungs-  
planes gem. § 2 (1) Satz 1 BBauG am *8. Mai 1981*
2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher  
Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 a  
(2) BBauG am *3. Juni 1981*
3. Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 (3) BBauG am *28. Okt. 1981*
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes  
gem. § 2 a (6) Satz 2 BBauG am *6. Nov. 1981*
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6)  
Satz 1 BBauG vom *16. 11. 81* bis *17. 12. 1981*
6. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am *22. Oct. 1981*
7. Genehmigt durch  
gem. § 111 BBauG am *12. 3. 82*
8. Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am *2. 4. 82*
9. In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am *2. 4. 82*

Gefertigt:

Leutenbach, den *23. Okt. 1981*

*[Handwritten signature]*