

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Pfaffenhofen  
Gemarkung: Pfaffenhofen

Anlage 1  
der Satzung  
vom 22.07.05

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Südlich Südstraße und westlich Industriestraße“

Maßstab 1 : 500

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

Vermessungsbüro Hermann Koch  
Neckargartacher Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 31.03.2004/24.11.2004  
29.06.2005

  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur Koch

### Verfahrenshinweise für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am				31.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am				16.04.2004
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	26.04.2004	bis	07.05.2004
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	vom	14.04.2004	bis	14.05.2004
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am				24.11.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am				24.03.2005
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	04.04.2005	bis	04.05.2005
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO) am				27.07.2005

Ausgefertigt Pfaffenhofen, den 27.07.2005

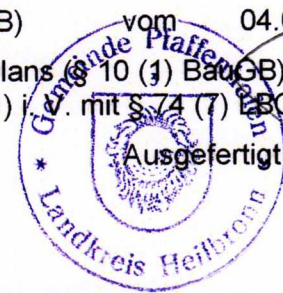
  
Böhlinger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 05.08.2005


In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
(§ 10 (3) BauGB) am 05.08.2005

Zur Beurkundung:

  
Böhlinger, Bürgermeister




# ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

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

 Zulässige bauliche Nutzung gemäß Textteil 1.1

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

 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)


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


GD geneigtes Dach

DN zulässige Dachneigung

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

 Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung

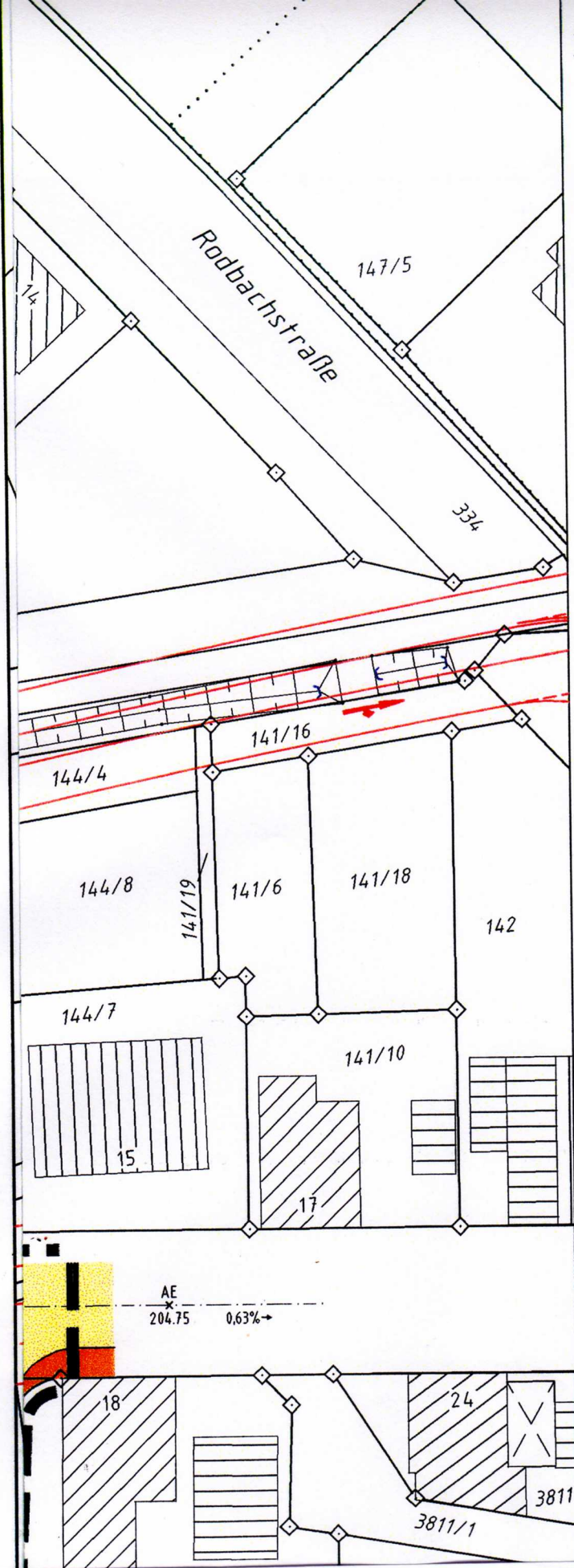
 Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

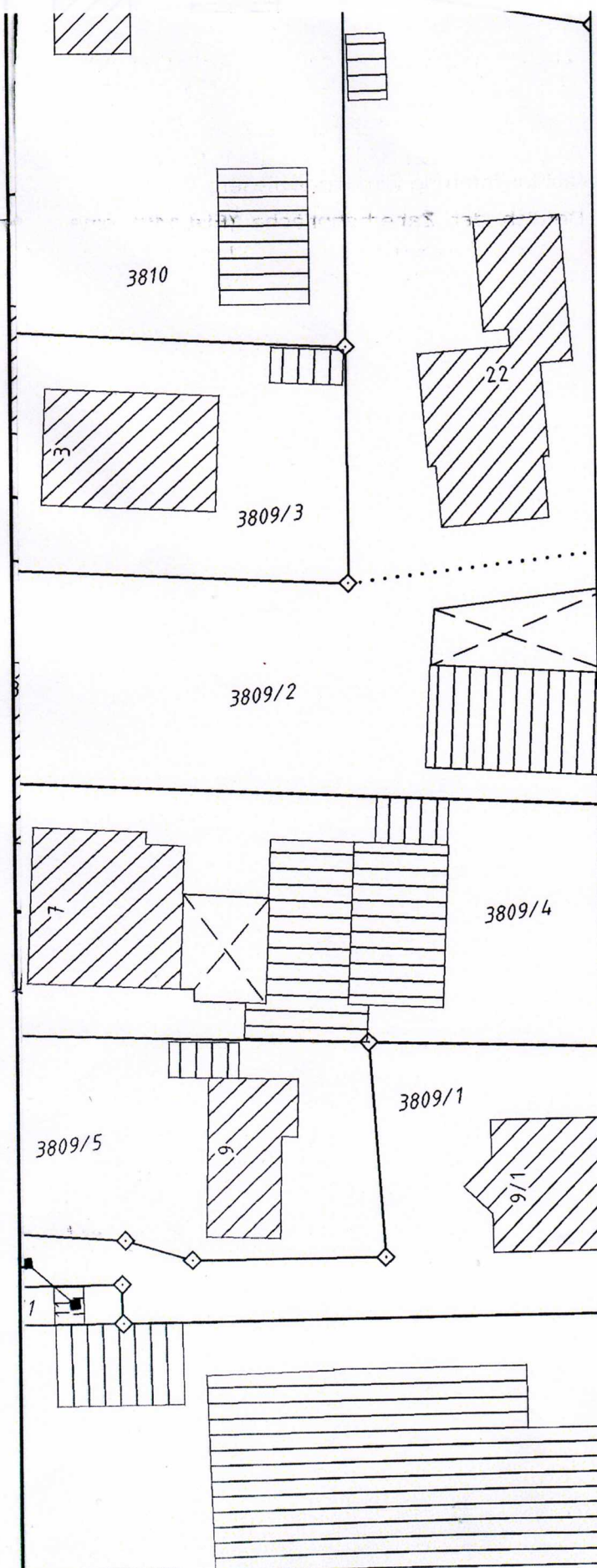
 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Zulässige bauliche Nutzung siehe Textteil 1.1	Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung




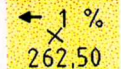


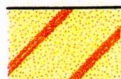

AE  
204.75 0,63% →



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

EFH-TH-FH Erdgeschossfußbodenhöhe-  
Traufhöhe-Firsthöhe


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

-  Geh- und Radweg
-  Fahrbahn mit Höhenlage
-  Parkplatz
-  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
-  Gemischt genutzte Verkehrsanlage
-  Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Zugang und Zufahrt

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

 Garagen-eingeschossig


Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

 Abfallbehälter - am Tag der Abfuhr-

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen  
(§ 9 (1) 13 BauGB)


 elektrische Freileitung

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

 Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.11 a)

 Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.11 b)

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

 Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

# Textteil für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521) und vom 19. Dez. 2000 (GBl. S. 760). 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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Südlich Südstraße und westlich Industriestraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

15 Gebäude als Einzel- oder Doppelhausgruppen mit der Störintensität und Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.03.2004.

### 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. Unterschreitungen sind zulässig (siehe auch 2.1).

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan. Abweichungen von 90° sind zulässig, wenn sie zur beabsichtigten Solarnutzung nachweislich erforderlich ist.

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

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

### 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.

### 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 öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- h) Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)).
- b) 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 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)).
- c) 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. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **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.

### **1.14 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

#### **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 Landesdenkmalamt 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.
- 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) Südlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche und industrielle Betriebsstätten. Auf die von dort ausgehenden Emissionen durch Betrieb bei Tag und Nacht sowie Fahr- und Lieferverkehr mit Nachtanlieferung wird hingewiesen.  
Nacht sowie Fahr- und Lieferverkehr mit Nachtanlieferung wird hingewiesen.
- h) Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Zaberbahnfläche (Flst.146) eine Variante der Zabertalstraße verläuft. Bei der Realisierung der Planung wird der Anschluss der Südstraße an die Strombergstraße geschlossen und der Verkehr über die Südstraße zur Rodbachstraße geleitet.
- i) Bei einer Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Bahnstrecke Lauffen-Leonbronn sind Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn wie Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder entschädigungslos zu dulden.
- j) 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

für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Südlich Südstraße und westlich Industriestraße“:

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie die Firsthöhe (FH) sind im Lageplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten. Die festgesetzten Höhen sind Höchstgrenzen, Unterschreitungen sind zulässig.

### 2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Wohngebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. 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. 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. Abweichungen von 90° sind zulässig, wenn sie zur beabsichtigten Solarnutzung nachweislich erforderlich sind.
- f) Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer: Naturziegel oder vergleichbares Material.
- g) Mit den Außenkanten von Dächgauben 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.

### 2.3 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. Bei eingeschnittener öffentlicher Verkehrsfläche sind Stützmauern bis 0,3 m Höhe zulässig. Hecken und Stützmauern sind 0,5 m von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

### 2.4 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.

### 2.5 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.

### 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.