

KREIS HEILBRUNN
GEMEINDE PFAFFENHOFEN
GEMARKUNG PFAFFENHOFEN

BEB.-PLAN
HABERKERN

Städtebauliche und rechtliche Ausarbeitung:

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Kurt Messmer
Hasenäckerstr. 43
7057 Leutenbach 2

Gefertigt

Leutenbach, den 15. 11. 1982 31. Okt. 1983

Zur Beurkundung

Pfaffenhofen, den 01. FEB. 1984



2. Ehrensvermerke

- 3.1 Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BBauG am:
- 3.2 Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 BBauG am:
- 3.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 Abs. 2 BBauG am:
- 3.4 Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 Abs. 3 BBauG am:
- 3.5 Ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a Abs. 6 Nr. 2 BBauG am:
- 3.6 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a Abs. 6 Nr. 1 BBauG vom: bis:
- 3.7 Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am:
- 3.8 Genehmigt durch LRA Heilbronn gem. § 111 BBauG am:
- 3.9 Genehmigung bekanntgemacht gem. § 12 BBauG am:
- 3.10 In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am:
- 3.11 Entschädigungsansprüche gem. § 44a BBauG erlöschen am:

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 7. 1979 (BGBl I, Seite 949)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, Seite 1763)
- die Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 12. 2. 1980 (Ges.Bl. S. 116).

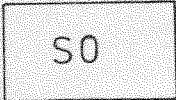



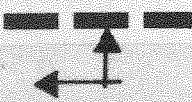


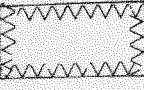

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) | SO-Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO). Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus). |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) | Eingeschossig Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse. |
| 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) | Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig. |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen. (§ 9(1) Nr. 2 BBauG) | Nebenanlagen im Sinne von § 14 BNVO sind in der unüberbaubaren Fläche ausgeschlossen (vgl. auch § 23 (5) BNVO). |
| 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) | siehe Planeinzeichnung |
| 6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG) | Als Mindestgröße werden 500 qm pro Gartengrundstück festgesetzt. |
| 7. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) | Die Erschließungswege sind mindestens als 2,5 m breite, befahrbare Erdwege herzustellen. |
| 8. Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a u.b BBauG) | Die Gartengrundstücke sind mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern und Bäumen einzugrünen. Vorhandene Bepflanzung ist <u>soweit möglich</u> zu erhalten. |
| 9. Stellplätze (§ 12 (2 u. 6) BauNVO) | Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig. |

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1a Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach, 20° - 30°
- 1b Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.
- 2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - a) Zumindest teilweise Holzverschalt
 - b) Farbton: erdbraun, holzfarben
 - c) Unzulässig: Kunststoffe und Metall.
- 3. Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - a) Stützmauern sind bis max. 1 m zulässig
 - b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig.
- 4. Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO) Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,30 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metallpfosten oder Holzpfosten zu verwenden.
- 5. Gebäudehöhe (§ 111 (1) Nr. 8 LBO) Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.
Hinweis: Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb eines Schutzgebiets für Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Pfaffenhofen, festgelegt durch Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 25. Mai 1971.

PLANZEICHENERKLÄRUNG - § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung -

|  | Sondergebiete (§ 10 BauNVO) | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------|----------|-----|
|  | Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) | | | | |
| <p style="text-align: center;">I</p> <p style="text-align: center;">25 m³</p> | Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) Baumasse (§ 21 Abs. 1 BauNVO) | | | | |
| <p>SD 20° - 30°</p>  | Satteldach mit 20° - 30° Neigung | | | | |
|  | Offene Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BBauG) | | | | |
|  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BBauG) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. Nr. 2 BBauG) | | | | |
|  | Grenze unterschiedlicher Festsetzung | | | | |
|  | Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 9 (1) Nr. 16 BBauG) | | | | |
|  | Fläche die von jeder Bebauung freizuhalten ist. (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG). Verbot der Geländeänderung in diesem Bereich. (Schutzstreifen für bestehende Bodenseewasserleitung.) | | | | |
|  | Unterirdische Versorgungsleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG) | | | | |
| <p>Fullschema der Nutzungsschablone</p> | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Art der baulichen Nutzung</th> <th style="width: 50%;">Zahl der Vollgeschöße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumasse</td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </tbody> </table> | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschöße | Baumasse | --- |
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschöße | | | | |
| Baumasse | --- | | | | |