

Lageplan

Nord



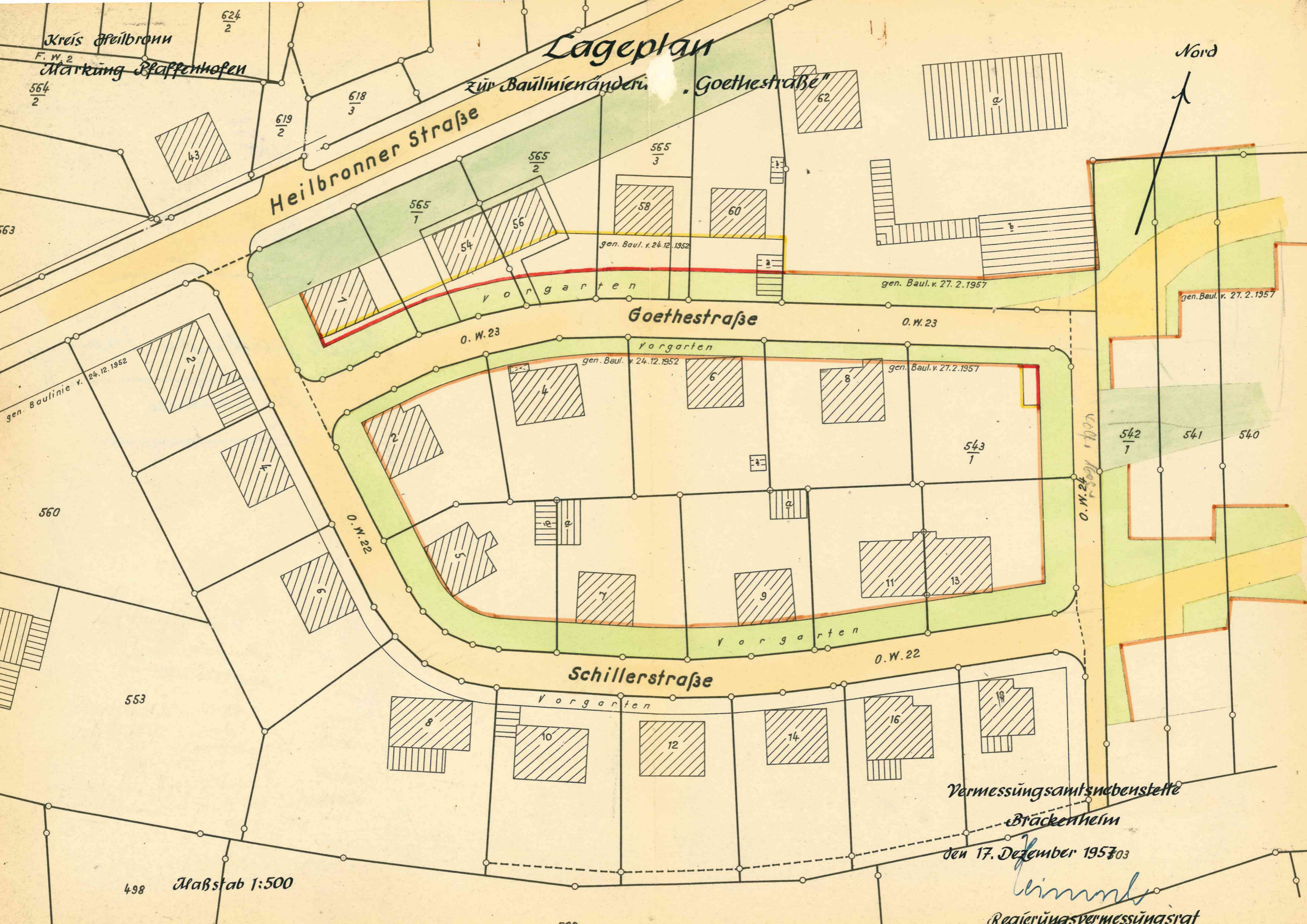
Kreis Heilbronn
Markung Pfaffenhofen

Heilbronner Straße

Zur Baulinienänderung "Goethestraße"

Goethestraße

Schillerstraße



gen. Baulinie v. 24.12.1952

gen. Baul. v. 24.12.1952

gen. Baul. v. 27.2.1957

gen. Baul. v. 24.12.1952

gen. Baul. v. 27.2.1957

gen. Baul. v. 27.2.1957

O.W. 24

Vermessungsamtsnebenstelle

Brackenheim

den 17. Dezember 1957 03

Wimmer
Regierungsvermessungsrat

498 Maßstab 1:500

Gemeinde Pfaffenhofen
Kreis Heilbronn

Bauvorschriften zum Bebauungsplan für die Ortserweiterung
im Gebiet der Baulandumlegung I Gewand "Untenhinaus"

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung, in Verbindung mit Art. 11, Abs. 5 und 4, Art. 24, Art. 36, Art. 39, Abs. 1, Art. 56 Art. 59, Abs. 1, Art. 68 Abs. 2, Art. 101, Abs. 3, sowie Art. 20 Abs. 4 der BauO. i.V. mit § 18 DGO. i.d.F. des Anwendungsgesetzes vom 6.2.1946 (Reg.Bl.S. 55) sowie auf Grund der §§ 2 und 3 der VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (BGBI. I Seite 938) und § 8 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 329 (Aufbaugesetz vom 18. August 1948 - Reg.Bl.S. 127) hat der Gemeinderat am 23. Juli 1953 für das vorbezeichnete Baugebiet folgende

B a u v o r s c h r i f t e n

erlassen, deren § 7 durch Gemeinderatsbeschluß vom 9. Janr. 1957 wie untenstehend geändert wurde.

§ 1

Art und Stellung der Gebäude

- 1.) In dem Baugebiet dürfen, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erweiterung von gewerblichen Betriebsstätten, soweit diese bereits bestehen, kann zugelassen werden. Diese müssen sich aber harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- 2.) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplanvorschlag der Kreisbaumeisterstelle Heilbronn vom August 1952 als Richtlinien.

§ 2

Abstände und Nebengebäude

- 1.) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2.00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentums Grenzen soll mindestens 6.00 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4.00 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielmals 6.00 m betragen, als Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.
- 2.) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4.00 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 8.00 m verlangen.
- 3.) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4.00 m Gesamthöhe können als freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 81 der BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums Grenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen des Hauptgebäudes anzugeben. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches Bauwesen angebracht

werden kann. Ist ein derartiges Bauwesen auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

Derartige Nebengebäude sind nach Art. 101 Abs. 3 der BauO. anzeigepflichtig.

§ 3

Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 9.00 m Frontlänge an der Straße haben. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 20 m gestattet, sofern sie äußerlich einheitlich gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden, sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmaße als ein Gebäude.

§ 4

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Straßenhöhe bis zur Oberkante der Dachrinne, darf bei einstockigen Gebäuden einschließlich Kniestock (Abs. 2) höchstens 4.50 m, bei zweistöckigen Gebäuden, die nur an der südlichen Häuserreihe entlang des Zabertales gestattet sind, höchstens 6.50 m betragen. Außerdem ist das Gelände so weit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4.00 m bzw. 6.00 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

Kniestöcke sind nur bei einstockiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 90 cm, gemessen bis Oberkante der Kniestockpfette, zulässig.

§ 5

Dächer und Aufbauten

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung etwa 48°, betragen sollen. Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2.00 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen, bei einstockigen Doppelhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

§ 6

Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für den Sockel sollten Natursteine verwendet werden. Für die Dachbedeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen, möglichst engobiert vorgeschrieben. Die Fenster müssen wenigstens eine Quersprosse erhalten.

§ 7

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen

sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie müssen im allgemeinen als Holzzäune auf Betonsockeln hergestellt werden. Die Höhe der Zäune richtet sich nach der Geländehöhe und soll einschließlich Betonsockel etwa 1 m betragen. Die Einfriedigungen der Nachbargrundstücke müssen sich gegenseitig angleichen. Die Pfeiler müssen aus Natursteinen oder natursteinähnlichen Kunststeinen hergestellt werden. Hinter den Zäunen können Hecken aus bodenbeständigen Sträuchern gepflanzt werden.

Für die entlang der Landstraße I.O. Nr. 1103 stehenden Gebäuden sind für sämtliche Grundstücksgrenzen außerdem Drahtzäune zugelassen. An anderen Stellen Drahtzäune nicht angebracht werden. Bereits bestehende Zäune können belassen werden.

Pfaffenhofen, den 9. Januar 1957

Bürgermeister
(gez.) Widmaier

Öffentlich bekanntgemacht durch Anschlag an der Rathausstafel in der Zeit vom 24.1.-2.2.1957 und Hinweis hierauf an den Anschlagtafeln im Ort am 24.1.57 verbunden mit der Aufforderung, etwaige Einwendungen in der obigen Frist beim Bürgermeisteramt anzubringen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Pfaffenhofen, den 2. Febr. 1957

Bürgermeister
(gez.) Widmaier

Die Anbauvorschriften in der ursprünglichen Fassung wurden am 9.10.1953 Nr. V - 3005, die Ergänzung am 12.3.57 Nr. V - 3005 vom Landratsamt Heilbronn genehmigt. Satzungsmässige öffentliche Bekanntmachung ist ordnungsgemäß erfolgt.

Pfaffenhofen, den 23. März 1957

Bürgermeister



Raeian