

Kreis Heilbronn

Auslage K-1

Gemeinde Pfaffenhofen Gemarkung Weiler

Bebauungsplan Weidenwiesen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Brackenheim, den 11. April 1975

Staatliches Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle in Brackenheim

Hinkel
Oberreg.-Verm.-Rat

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am *16. April 1975*

Bekanntmachung der Auslegung am *25. April 1975*

Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG vom *5. Mai 1975* bis *6. Juni 1975*

Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am *25. Juni 1975*

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am *23. Juli 1975*

Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am *24. Aug. 1975*

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am *23. Aug. 1975*

Zur Beurkundung



Pfaffenhofen, den *23. August 1975*
J. August 1975
[Signature]

TEXTTEIL

A RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg v. 11.4.1972 (Ges. Bl. S. 351) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233 ber. I 1969 S. 11)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche u. 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 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 Gebäudehöhen

(§ 111 (1) 8 LBO)

von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums bei einem Vollgeschoß und einem Vollgeschoß (Untergeschoß) bergseits 3,5 m
talseits 6,2 m

2.2 Äußere Gestaltung

(§ 111 (1) LBO)

Dachdeckung: metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig, ebenso großflächige Wellasbestplatten

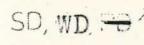
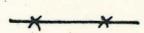


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBauG)

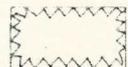
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1a BBauG, § 1-15 BauNVO)

| | | |
|-------------------------------------|----|------------------------|
| <input type="checkbox"/> | WR | Reines Wohngebiet |
| <input checked="" type="checkbox"/> | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| <input type="checkbox"/> | MD | Dorfgebiet |
| <input type="checkbox"/> | MI | Mischgebiet |
| <input type="checkbox"/> | MK | Kerngebiet |
| <input type="checkbox"/> | GE | Gewerbegebiet |
| <input type="checkbox"/> | GI | Industriegebiet |

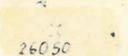
Maß der baulichen Nutzung - Hochform
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 16-21a BauNVO)
(§ 2 (4) u. § 111 (1) LBO)

-  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z. B. 2
- (II) Zahl der Vollgeschosse-zwingend, hier z. B. 2
- II (I+IU) Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Vollgeschoss (Untergeschoß)
- 0,4 Grundflächenzahl, hier z. B. höchstens 0,4
- (0,8) Geschosflächenzahl, hier z. B. höchstens 0,8
- DN zulässige Dachneigung
- 90 Baumassenzahl
- SD, WD,  Satteldach, Walmdach ~~Pultdach~~
-  Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

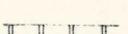
Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 2 BBauG)

 Sichtflächen an Straßeneinfriedungen: Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m hoch

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 u. 4 BBauG)

-  Gehweg
- 26050  Fahrbahn mit Höhenlage
-  öffentl. Parkfläche

 aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen u. sonstige Verkehrsflächen

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke

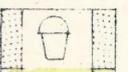
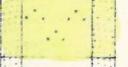
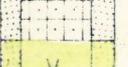
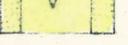
Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
(§ 9 (1) 5 u. 7 BBauG)

 Umformerstation

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen
(§ 9 (1) 11 BBauG)

-  Elektr. Freileitung
-  Hauptleitung für Abwasser (A)
" " Wasser (W)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

-  Spielplatz
-  Parkanlage keine neue Bepfl.; best. Bepfl. wird erhalten
-  Friedhof
-  Dauerkleingärten
-  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 21a, 23 BauNVC u. § 9 (1) 1b BBauG)

- Firstrichtung und Gebäudehaupttr.
- 0 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. m zulässig
- - - - - Baulinie
- Baugrenze
- Aufzuhebende Baugrenze

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBauG)

Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

GR Gehrecht zugunsten der

FR Fahrrecht zugunsten der

LR Leitungsrecht zugunsten der

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------------|--|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse Z höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie u. Sondergeb. |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GFZ |
| Baumassenzahl BMZ | Bauweise |
| max. Zahl der Wohnungen je Geb. | Dachform und Dachneigung |

Kniestock

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1d BBauG)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 (1) 1e u. 12 BBauG § 12 BauNVO)

- Ga Garagen -Eingeschossig-
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- St Überdachte Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 15 u. 16 BBauG)

Pflanzzwang: Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (4) BBauG)

Wasserschutzgebiet, Schutzzone I

Wasserschutzgebiet, Schutzzone II

Wasserschutzgebiet, Schutzzone III

- - - - - Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

- - - - - Künftige Grenzen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen

Grenze der Flurbereinigung



Flurbereinigung Plattenhofen-Zaberfeld

Zaber

Hohenbergstraße

406
1
405
2a
1d
405

403 a

401
d
402

452

453

459

1
60

406
1

405
2a

405
1d

407
2a

404
1d

402
b

SD/WD
20-25
403 b

EFH 210.9
(18)

0.4
WA II(I+II)

EFH 210.8
(20)

404
1b

EFH 210.7
(22)

SD/WD
(24) 25-35
404
2b

EFH 210.4
(24)

405
2b

405
3

EFH 210.8
(26)

EFH 210.9
(28)

406
4

400/1

*210.3

376
1

9

2

376
2

377
1

380
2

275

262

13

377/2

4

377

Gerweg

265

A (Schmutzw.)

A (Regenw.)

A (Schmutzw.)

A (Regenw.)

SD/WD
20-25

0.4
WA II(I+II)

EFH 211.4
(12)

383

*210

Gehweg

Kettelschnecke

210.2

W

A (Schmutzw.)

A (Regenw.)

210.4

4

4