

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Pfaffenhofen  
Gemarkung Weiler a.d.Z.

# Bebauungsplan „Obere Gärten“

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Heilbronn, den 25.10.1982/23. Feb. 1983  
Staatliches Vermessungsamt

*Hilly*

Öffentliche Auslegung nach § 2a Abs.6 vom 21. März 1983 bis 21. April 1983 einschließlich  
Satzungsbeschluß am 23. April 1983

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am 28.7.1983

Bekanntmachung der Genehmigung am 12.8.1983

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG am 12.8.1983



Zur Beurkundung

*Pfaffenhofen*, den 12.8.1983

Bürgermeister

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) mit Änderungen vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964, in der Neufassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) und den Änderungen vom 21.6.1977 (Ges. Bl. S. 266) u. 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 116) sowie § 4

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) mit Änderungen vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964, in der Neufassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) und den Änderungen vom 21.6.1977 (Ges. Bl. S. 266) u. 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 116) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Würt. v. 25.7.1955 in der Fassung v. 22.12.1975 (Ges. Bl. S. 1) mit Änderungen vom 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 119)

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt: Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

( § 9(1) Nr.1 BBauG u.

§ 4 BauNVO )

WA= Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen im Sinne von § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans ( §1(6) Nr. 1 BauNVO )

1.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers  
( § 9(1) 26 BBauG )

Böschungsneigungen bei-  
Aufschüttungen: 1:1,5  
Abgrabungen: 1:1

1.3 Nebenanlagen

( § 14(1) BauNVO )

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung

( § 111(1) LBO )

1.) Dachform

GD = geneigtes Dach, Dachneigung siehe Planeinschrieb. Durchgehende Pultdächer sind nicht zulässig.

2.) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur naturfarbene oder rot bis rotbraun engorbierte Ziegel zulässig.

3.) Außenwände

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild muß die Farbgebung mit gedeckten Tönen erfolgen. Reflektierende

## 2.2 Einfriedigungen

( § 111(1) Nr.6 LBO )

Einfriedigungsmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

## 2.3 Gebäudehöhen

( § 111(1) Nr. 8 LBO )

Die Höhe der Wohngebäude darf maximal betragen:

- a) Bei festgesetzten Erdgeschoß - fußbodenhöhen: von der festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 3,0 m
- b) Ohne Festlegung von EFH:  
Von der am Hausgrund im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes
  - a) bei einem Vollgeschoß  
max. 3,5 m
  - b) bei einem Vollgeschoß und einem anrechenbaren Untergeschoß max. 4,5 m

# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
( § 9 Abs. 7 BBauG )



Allgemeines Wohngebiet  
( § 4 BauNVO )



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
( § 16(5) BauNVO )

I

Zahl der Vollgeschosse- Höchstgrenze-  
hier 1 Vollgeschoß  
( § 17(4)u.18 BauNVO )

II= I+IU

Zahl der Vollgeschosse- Höchstgrenze-  
hier 1 Vollgeschoß+1 anrechenbares Untergeschoß  
( § 17(4)u.18 BauNVO )

0,4

Grundflächenzahl- höchstens-  
( § 19 BauNVO )

0,4 , 0,7

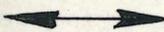
Geschossflächenzahl-höchstens-  
( § 20 BauNVO )

DN

zulässige Dachneigung- siehe Textteil-  
( § 111(1) LBO )

GD

Geneigtes Dach - siehe Textteil-  
( § 111(1) LBO )



Gebäudehauptrichtung( § 9(1)2 BBauG )  
u. Firstrichtung ( § 111(1) LBO )



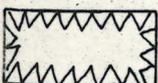
offene Bauweise- nur Einzelhäuser zulässig-  
( § 22(2) BauNVO )



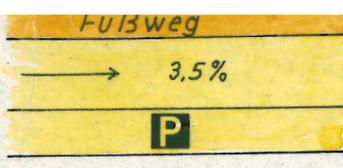
offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig-  
( § 22(2) BauNVO )



Baugrenze ( § 23(3) BauNVO )



Sichtflächen an Straßeneinmündungen  
Bepflanzung und Einfriedung max. 0,8 m hoch  
( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG )



Gehweg  
 Fahrbahn u.  
 Höhenlage  
 Öffentliche  
 Parkfläche

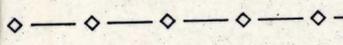
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11  
 und § 9(2) BBauG )



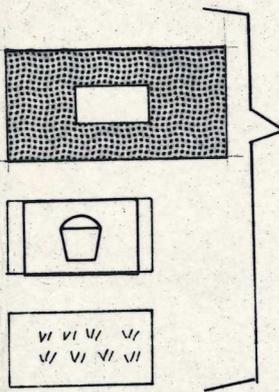
Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
 hier Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 ( § 9(1)11 BBauG )



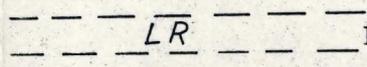
Umformstation  
 Druckerhöhungsanlage } Flächen für Versorgungs-  
 anlagen (§ 9(1) Nr.12 BBauG)



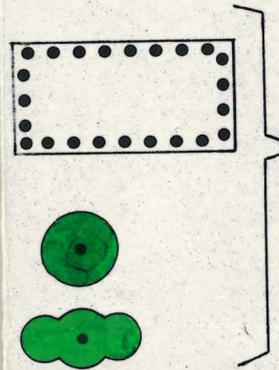
Abwasserleitung unterirdisch (geplant)  
 ( § 9(1) 13 BBauG )



öffentliche Grünflächen ( § 9(1)15 BBaug )  
 Zweckbestimmung: Spielplatz  
 Zweckbestimmung: Grünanlage



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde  
 ( § 9(1)21 BBauG )



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen  
 für Bepflanzung und die Erhaltung von  
 Bäumen und Sträuchern.  
 ( § 9(1)25b BBauG )  
 Bäume  
 Sträucher



----- vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen

\* \* \* \* \* Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

EFH

festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN  
( § 9(2) BBauG )

