

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Pfaffenhofen  
Gemarkung: Pfaffenhofen

## Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

# „Hauptstraße/Keltergasse“

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Maßstab 1 : 500**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2016 0142



Kirchstraße 5  
74199 Untergruppenbach  
Tel. 07131.58230-0  
Fax 07131.58230-26  
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 07.06.2016/16.08.2016

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) (§ 3 (2) BauGB)	am	22.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentl. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	01.07.2016
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	11.07.2016 bis 12.08.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)	am	28.09.2016

Ausgefertigt: Pfaffenhofen, den .....

Böhringer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans,  
In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB).

am 07.10.2016

Zur Beurkundung:

Böhringer, Bürgermeister

## Textteil für den Bebauungsplan

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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:

## Bebauungsplan „Hauptstraße/Keltergasse“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### a) Höhe baulicher Anlagen

- Gebäude mit Dachform Satteldach:  
Die Höhe baulicher Anlagen (Hmax) darf maximal 14m betragen.
- Gebäude mit Pult- und Flachdach:  
Die Höhe baulicher Anlagen (Hmax) darf maximal 13m betragen.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst beziehungsweise die Oberkante Dachhaut/Attika. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

#### b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend. Dachrinnen aus unbeschichtetem Metall sind zulässig.
- e) Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen – vor allem bei der Sanierung oder dem Abriss alter Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist vor Abbrucharbeiten oder Sanierungsmaßnahmen eine Begehung des betreffenden Objekts notwendig und je nach Ergebnis können weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig werden.

Auf die Ausführungen in der Habitatpotentialanalyse wird verwiesen (vgl. Anlage der Begründung).

**Hinweis:**

Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium Stuttgart und der Unteren Denkmalschutzbehörde ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Beim Gebäude Zeiltorstraße 8 handelt es sich um ein Kulturdenkmal (verputztes, teilweise modern verkleidetes Fachwerkwohnhaus mit Krüppelwalmdach, Kern 16./17. Jahrhundert).

Der Untersuchungsbereich umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortsbereich Pfaffenhofen (Prüffall, 1M). Pfaffenhofen begegnet in den schriftlichen Quellen erstmals im Jahr 1279; der Ort geht möglicherweise ursprünglich auf eine vor der Jahrtausendwende gegründete Niederlassung von Benediktinermönchen der Abtei Weißenburg im Elsass zurück.

Außerdem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Römische Siedlung / Villa rustica“ (Nr. 1), in dessen Nähebereich mit Funden und Befunden der römischen Epoche zu rechnen ist (siehe jeweils Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme im Planteil).