

TEXTTEIL

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Diesem Bebauungsplan liegen die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 / 6.7.1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 20.6.1972 / 21.6.1977 / 12.2.1980 zugrunde.

B) AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

der Gemeinde

23.12.81



C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und § 1 Abs. 2-9 BauNVO)

1. BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 9 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BBauG und § 17 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

GRZ = Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

BMZ = Baumassenzahl nach § 21 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

2. BAUWEISE

Siehe Eintragung im Lageplan, zeichnerischer Teil.

3. NEBENANLAGEN

sind im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Garagengebäude, weil keine Nebenanlagen.

4. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Siehe Eintragung im Lageplan, zeichnerischer Teil.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 111 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG und dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.6.77).

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ohne Festsetzung.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(im Sinne von § 16 Abs. 3 BauNVO) nach ~~§ 111 Abs. 4 LBO~~ *21*

Bei Wohn- und Bürogebäuden von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes, d.h.,

bei einem echten Vollgeschoß max. 3,50 m

bei zwei echten Vollgeschossen max. 6,20 m

bei anderen baulichen Anlagen im Industriegebiet:

höchst zul. Traufhöhe 10 m.

Ausnahmen können für Silos, Türme u. dgl. zugelassen werden.

3. EINFRIEDUNGEN

(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen nur als 1,5 m breiter Grünstreifen zugelassen. Zäune und feste Einfriedungen können nur hinter der Bepflanzung zugelassen werden.



ZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1-3 BauNVO und Bundesgesetzbl. I S. 429)

MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 und § 17 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 18 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze	(§ 19 BauNVO)
1,6	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze	(§ 20 BauNVO)
6,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze	(§ 21 BauNVO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE

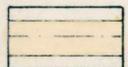
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 22 und § 23 BauNVO)

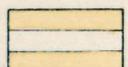
- d abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch mit einer Gebäudelänge bis max. 70 m.
- E ~~eingeschränkt~~ - in dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das benachbarte Wohnen im Wohngebiet nicht wesentlich stören.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

 Straßenfläche - Fahrbahn -

 Straßenfläche - Gehweg -

 Öffentliche Parkflächen - ausgenommen Zufahrten -

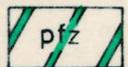
GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

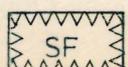
 Verkehrsgrün im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

PFLANZZWANG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

 Mit Hecken aus heimischen Laubsträuchern (mind. 3-reihig) oder eine geschlossene Reihe mit Laubbäumen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- Grenze des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "BRUCH" (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Erweiterungsgebietes "BRUCH" (§ 9 Abs. 7 BBauG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Baumassenzahl (BMZ)

Beilage Nr. 1

Landkreis Heilbronn
 Gemeinde Pfaffenhofen
 Gemarkung Pfaffenhofen

Bebauungsplan

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG „BRUCH“

VERFAHRENSVERMERKE

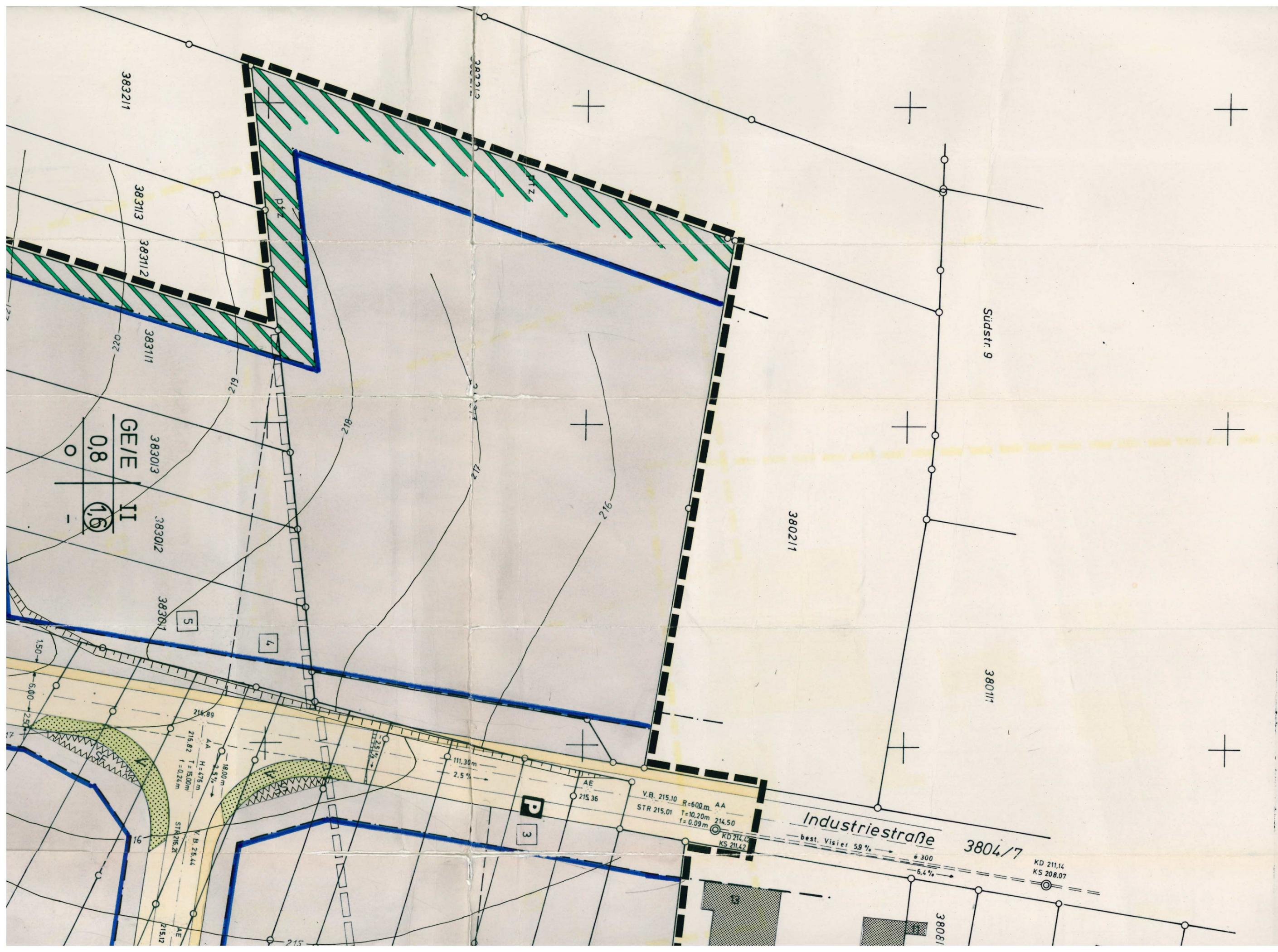
1. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Satz 1 BBauG am *8. Mai 1981*
2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 a (2) BBauG am *3. Juni 1981*
3. Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 (3) BBauG am *28. Juli 1981*
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 2 BBauG am *6. Nov. 1981*
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 1 BBauG vom *16. 11. 81* bis *17. 12. 1981*
6. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am *22. Dec. 1981*
7. Genehmigt durch gem. § 111 BBauG am *12. 3. 82*
8. Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am *2. 4. 82*
9. In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am *2. 4. 82*

Gefertigt:

Leutenbach, den *23. Okt. 1981*

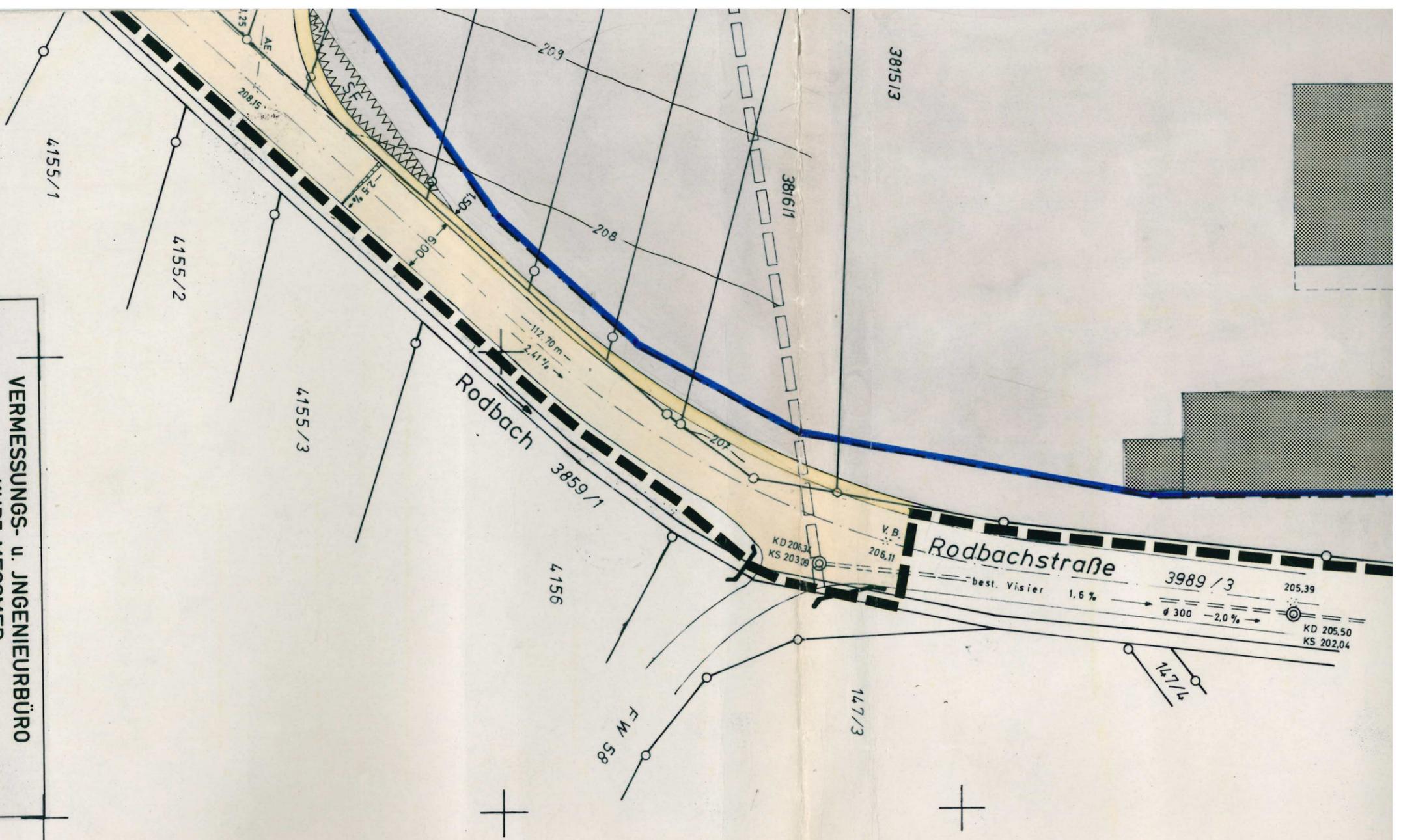
[Handwritten signature]

BEBAUUNGSPLAN (Zeichn



ichnerischer Teil





VERMESSUNGS- u. INGENIEURBÜRO
 KURT MESSMER
 Hasenäckerstrasse 43 7057 Leutenbach 2
 Tel.: 07195/65068

Kreis: Heilbronn
 Gemeinde: Pfaffenhofen
 Gemarkung: Pfaffenhofen
 Bebauungsplan

Projekt: „Bruch“
 Erweiterung

Gefertigt: Juli 1981 J Klotz

Ergänzt:

Geprüft:

Anerkannt:
 Der Bauherr:

24. Okt. 1981

Maßstab:
 1:500

Leutenbach 2,
 den 29. Okt. 1981

