

Kreis Heilbronn

Gemeinde Pfaffenhofen

B e b a u u n g s p l a n

" Obenhinaus "

2. Änderung

Kreis Heilbronn

Gemeinde Pfaffenhofen

# Bebauungsplan „Obenhäus“

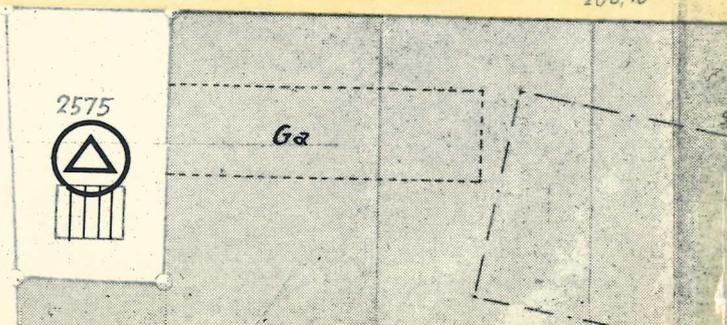
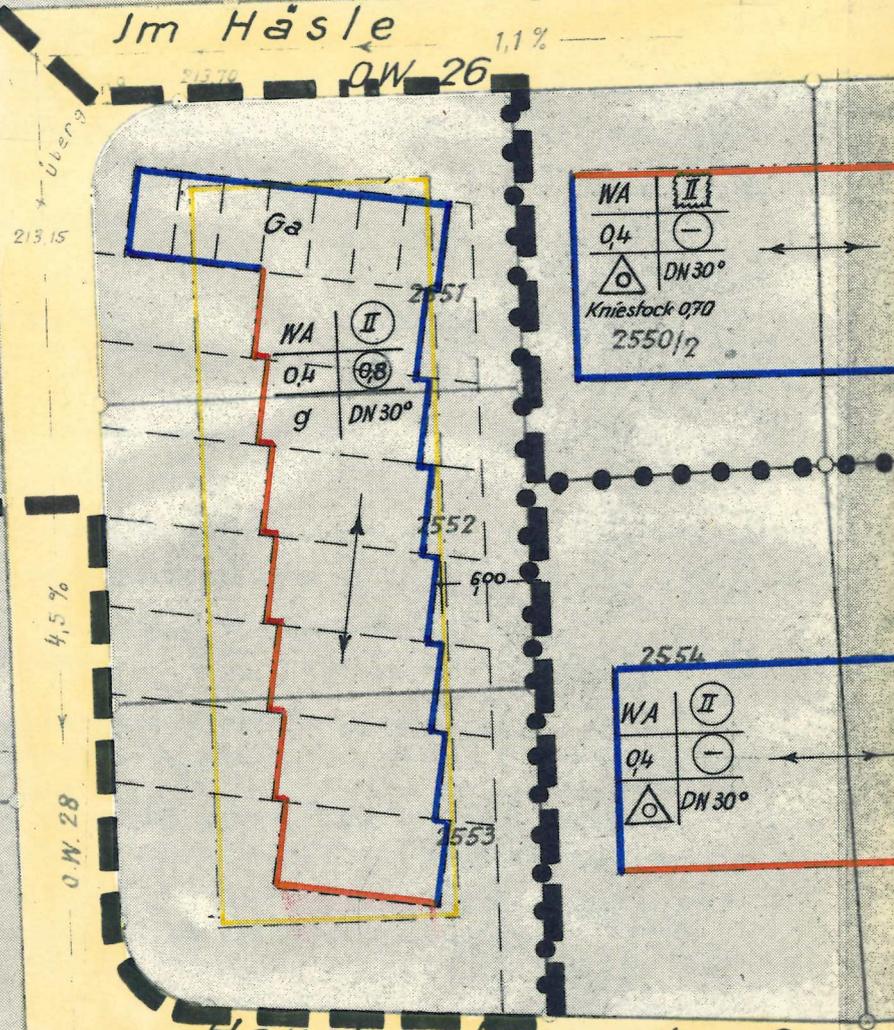
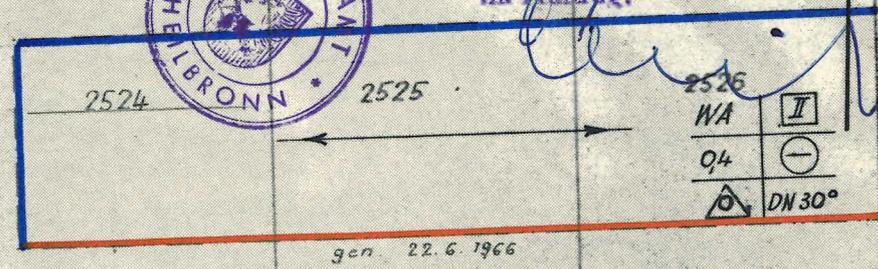
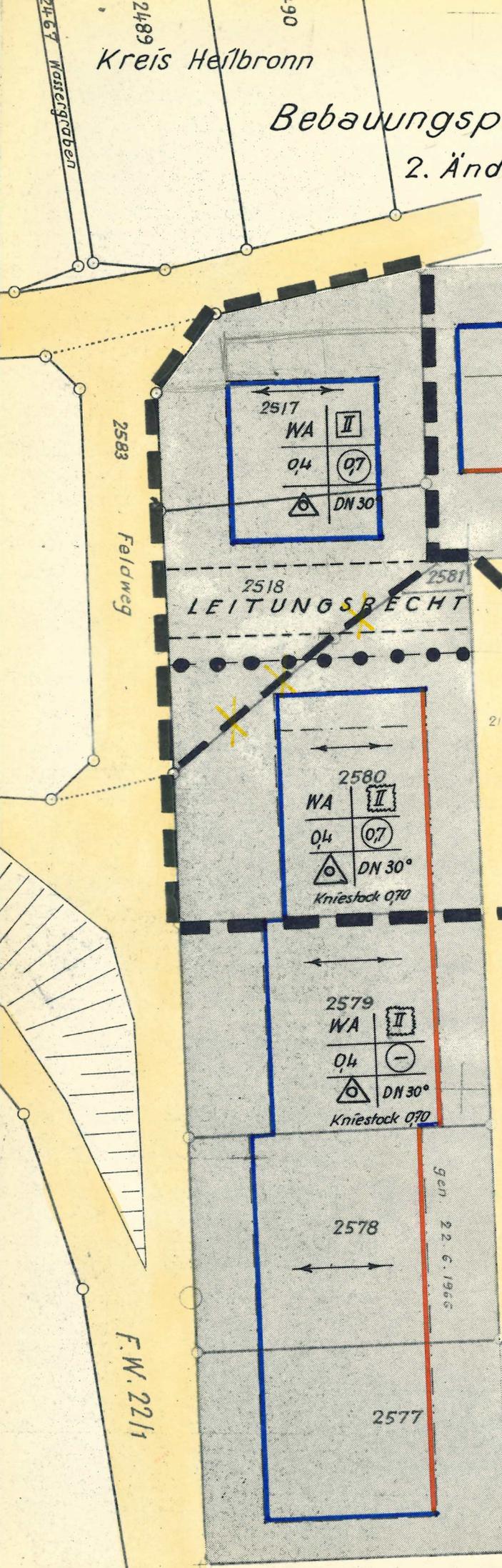
2. Änderung M. 1:500

Nord

**Genehmigt**

laut Verfügung des Landratsamts  
Heilbronn vom 18.8.1970

Im Auftrag:



## Textteil

A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Gesetzblatt S. 151)

B Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, insbesondere die im Lageplan gelb gekennzeichneten Festsetzungen der 1. Änderung vom 22. 6. 1966 werden aufgehoben.

### C Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)  
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u.  
Entsprechend den Einschrieben im Plan § 2 Abs.4 LBO)
- 1.2 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr.1b BBauG)  
Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet
- 1.4 Garagen (eingeschossig), überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind (§ 9 (1) Nr.1e u.  
Nr.12 BBauG u.  
die §§ 12 u.22  
Abs.4 BauNVO)  
a) zu errichten auf den ausgewiesenen Flächen (Sammelgaragen), (§ 14 BauNVO)  
b) ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie als Grenzbau zugelassen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes  
bei einem echten Vollgeschoß u.  
einem anrechenbaren Vollgeschoß Talseite max 6,50 m  
- Untergeschoß Bergseite max 4,50 m  
bei einem echten Vollgeschoß u.  
einem anrechenbaren Vollgeschoß  
- Dachgeschoß max 4,50 m  
mit max 0,70 m Kniestock  
bei zwei echten Vollgeschossen max 6,50 m
- 2.2 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Satteldach - Dachneigung  
Entsprechend den Einschrieben im Plan  
Dachaufbauten sind nur bei einem echten Vollgeschoß und einem anrechenbaren Vollgeschoß - Dachgeschoß zugelassen.  
Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten mindestens 2,0 m Abstand haben.  
Garagen bei Grenzbau Flachdach, sonst ohne Festsetzungen.
- 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Deckung der Satteldächer mit Ziegel
- 2.4 Garagen (§ 69 LBO)  
Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

D Zeichenerklärung:

WA

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-Zahl	Geschoßflächen-Zahl
Bauweise	Dachneigung (DN)

WA = Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1a BBauG u. 4 BauNVO

II = zwei echte Vollgeschosse (zwingend) § 9 Abs.1 Nr.1a BBauG

II = ein echtes Vollgeschöß u. ein anrechenbares Vollgeschöß - Untergeschöß -(Höchstgrenze) §§ 16-18 BauNVO

II = ein echtes Vollgeschöß und ein anrechenbares Vollgeschöß - Dachgeschöß - (Höchstgrenze)

0,4 = Grundflächenzahl =  $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  § 19 BauNVO

0,8 = Geschößflächenzahl =  $\frac{\text{Geschößfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  § 20 BauNVO

△ = Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. § 22 Abs.2 BauNVO

g = Geschlossene Bauweise § 22 Abs.3 BauNVO

DN = Zulässige Dachneigung ca. 30° § 111 Abs.1 Nr.1 LBO

Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr.1b BBauG

Baulinie -zwingend - § 23 Abs.2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO

Straßenverkehrsflächen u. deren Höhenlage mit rechtsverbindlich festgesetztem Gehweg. § 9 Abs.1 Nr.3 + 4 BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation) Mit Leitungsrecht belastete Flächen § 9 Abs.1 Nr.5 BBauG

Flächen für Garagen (eingeschossig) § 9 Abs.1 Nr.1e BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.5 BBauG



Nachrichtlich übernommen:

Aus Gemeinderatsprotokoll u. Bauvorlagen: künftige Grundstücksgrenzen § 9 Abs.4 BBauG

E Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke:

Nach Bauvorlage der GEWO Heilbronn u. einem Antrag der Gemeinde Pfaffenhofen, bearbeitet durch das Staatliche Vermessungsamt Heilbronn Nebenstelle Brackenheim.

Die Übereinstimmung der in der Planzeichnung enthaltenen Flurstücksgrenzen- und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.

Brackenheim, den 28. Apr 1970

*Handwritten signature*  
Reg.-Verm.-Rat



Als Entwurf gemäß § 2 Abs.1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ...

und gemäß § 6 Abs.6 BBauG ausgelegt vom ... bis ...

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn vom ...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ...



*Handwritten signatures and dates:*  
12. September 1970  
Pfaffenhofen, den 13. September 1970